Die Entwicklung der Hypothekarverschuldung im Kanton Basellandschaft von 1870 bis 1939

mit einem Anhang:
Tabellarische Übersichten

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Würde eines Doktors rerum politicarum

der hohen Philosophischen Fakultät
der Universität Basel

vorgelegt von

Marthel Christen
von Itingen

1943

BUCHDRUCKEREI LÜDIN AG. LIESTAL

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Genehmigt

von der Philosophisch-Historischen Fakultät auf Antrag der Herren Professoren Dr. E. Salin und Dr. F. Mangold.

Basel, den 20. Januar 1943.

Prof. Dr. J. Gantner, Dekan

MEINEN LIEBEN ELTERN GEWIDMET

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41546709_0003

Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort 7

EINLEITUNG

Untersuchungsgebiet und Untersuchungsmethode 9

Die volkswirtschaftliche Struktur und Entwicklung des Kantons Baselland 9
Die Untersuchungsmethode 21
Das Grundpfand 23

HAUPTTEIL

Der Stand der Verschuldung im Jahre 1870 und der Verschuldungsverlauf 1870—1939 28

A. Die generellen Ergebnisse

1. KAPITEL
Der Stand der Hypothekarverschuldung 1870 und 1889 28

2. KAPITEL
Die Bewegung der Verschuldung 1870—1939 32

3. KAPITEL
Die Schatzungsveränderungen der Gebäude und Grundstücke 1889—1939 43
Die Schatzungsmethoden in Baselland 44

B. Spezielle Ergebnisse

I. Die Agrarverschuldung
Die Verschuldungsverhältnisse in der Gemeinde Arisdorf 57

4. KAPITEL
Der Stand der Hypothekarverschuldung in Arisdorf im Jahre 1833 . . 61

5. KAPITEL
Der Stand der Verschuldung im Jahre 1893 67

Die Verschuldung der einzelnen Kategorien von Liegenschaftsbesitzern 68
Die Ursachen der Verschuldung 71

6. KAPITEL Seite
Der Stand der Verschuldung im Jahre 1913 75
Die Verschuldung der einzelnen Betriebsgrössenklassen und Berufsarten 76
Die Verschuldungsursachen 78
Verschuldungsverhältnisse in Langenbruck 80
7. KAPITEL
Die Verschuldungsbewegung in Arisdorf von 1913—1939 82
Die Verschuldungsbewegung in den einzelnen Erwerbsklassen 83
Die Veränderungen der Verschuldungsverhältnisse in Langenbruck . . . 88
Die Ursachen der Verschuldungszunahme 89
II. Die Verschuldung in den Vororten 107
8. KAPITEL
Die Verschuldungsverhältnisse in Allschwil 108
Zur Bodenpreisbildung 110
Die Bautätigkeit 114
Ursachen der Überschuldung 120

SCHLUSS

Der Stand der Verschuldung im Jahre 1939 125
9. KAPITEL
Der Stand der Verschuldung im Kanton, in den Bezirken und Gemeinden 126
10. KAPITEL
Die Agrarverschuldung im Speziellen 131
Die Verschuldungsverhältnisse der einzelnen Kategorien von Grundeigentümern in Arisdorf 134
Die Überschuldung 138
Die Verschuldungsanlässe 141
11. KAPITEL
Die Gläubiger 143

AUSBLICK

Die Entschuldung 150

ANHANG

Tabellarische Übersichten 161

Literaturverzeichnis 183
Quellen 186
Curriculum vitae 187

Vorwort

In der vorliegenden Arbeit wird der Versuch gemacht, die Entwicklung der Hypothekarverschuldung im Kanton Baselland im Zeitraum 1870—1939 darzustellen und die Faktoren klarzulegen, die in bestimmender Weise auf den Verlauf der Verschuldung des Untersuchungsgebietes eingewirkt haben. Der Kanton Baselland hat seit seiner Gründung im Jahre 1833 tiefgreifende strukturelle Wandlungen durchgemacht. Aus einem bäuerlichen Staatswesen hat er sich seit der Mitte des 19. Jahrhunderts immer mehr zu einem Industriekanton entwickelt.

Um die für Baselland wichtigen Probleme genauer zu durchleuchten, wurde die Agrarverschuldung und die Verschuldung der Vororte am Beispiel je einer typischen Gemeinde speziell untersucht.

Es ist unmöglich im Rahmen einer privaten Arbeit eine erschöpfende Darstellung der hypothekarischen Verschuldung eines grösseren Gebietes zu vermitteln. Nur eine mit den nötigen Kompetenzen und Hilfskräften ausgerüstete staatliche Stelle wäre in der Lage den ganzen Tatsachenkomplex statistisch zu erfassen.

Besonderen Dank schulde ich den Herren Prof. Dr. F. Mangold und Prof. Dr. E. Salin für das Interesse, das sie meiner Arbeit entgegengebracht haben.

Zu grosser Dankbarkeit bin ich zudem verpflichtet den Herren Bezirksschreibern Seiler und Gutzwiller, Herrn Dr. H. Seiler, seinerzeit Verwalter des Staatsarchives Baselland, Herrn Gemeindepräsident Häring in Arisdorf, den Direktoren der beiden Bankinstitute von Baselland Herrn Dr. Christen und Herrn Dr. Wirth sowie allen Beamten der Bezirksschreibereien, des Staatsarchives, der Steuer- und Gemeindeverwaltungen, die mir bei der beschwerlichen Arbeit der Materialbeschaffung stets mit Rat zur Seite gestanden und meine Arbeit in jeder Hinsicht gefördert haben.

EINLEITUNG

Untersuchungsgebiet und Untersuchungsmethode

Die Hypothekarverschuldung des Grundbesitzes wird in ihrer Intensität und Auswirkung beeinflusst durch die Bevölkerungsdichte, die Grundbesitzverteilung, die Art der landwirtschaftlichen Produktion, die industrielle und gewerbliche Entfaltung, die Verkehrslage und die Kapital- und Kreditverhältnisse.

Die volkswirtschaftliche Struktur und Entwicklung des Kantons Baselland

Die Bevölkerung

Das Untersuchungsgebiet umschliesst ein altes Kulturzentrum der Schweiz, das den seltenen Fall einer ununterbrochenen Besiedlung von der Steinzeit bis zur Gegenwart zeigt (nachgewiesen in der Umgebung von Sissach). Jungsteinzeitliche Ackerbauern sind in Wohngruben bei der Sissacherfluh, Bischofstein und Burgenrain sesshaft geworden. Flurnamen und Ruinen weisen auf die keltoromanische Besiedelung hin. Die heutige Bevölkerung ist vorwiegend alamannisch.

Ein Merkmal aller vorkapitalistischen aber auch der frühkapitalistischen Wirtschaftsstruktur ist das *Ueberwiegen der landwirtschaftlichen Bevölkerung*. Während die Bevölkerung der Stadt Basel im 18. Jahrhundert stagnierte, (keine Einbürgerungen) nahm die Landbevölkerung um ⅓ zu und überstieg an Zahl Ende des 18. Jahrhunderts die städtische Einwohnerschaft um ein Beträchtliches. Dies war einer der Gründe der wachsenden Spannung zwischen regiertem Lande und regierender Stadt.

Volkszählung von 1798:

Stadt Basel 16 523 Einwohner, Landschaft Basel 28 193 Einwohner.

Im Gründungsjahr 1833 zählte der Kanton Basellandschaft 40 614, bei der Volkszählung im Jahre 1941 94 452 Einwohner.

Das Bevölkerungswachstum war sehr stark in den Perioden des Aufstieges 1833—50, 1870—80 und in den Jahrzehnten wachsender Industrialisierung und Verkehrsverdichtung 1888—1930. Die schwache Bevölkerungsvermehrung von 1861—70 und 1881—88 ist auf die damaligen Krisen zurückzuführen. Dagegen überrascht die geringe Zunahme seit 1930, selbst wenn wir die Weltkrisis und die Abschliessungstendenzen der Kantone in Betracht ziehen.

Sehr ungleichartig ist die Bevölkerungsbewegung in den einzelnen Bezirken. Die grösste Bevölkerungsvermehrung im Zeitraum 1833—1941 verzeichnet der Bezirk Arlesheim, in weitem Abstand folgt der Bezirk Liestal.

Während die Einwohnerzahl von 1798—1850 noch in allen Gemeinden der Bezirke Sissach und Waldenburg zunahm setzte in den 1860er Jahren die Entvölkerung des obern Kantons ein, hervorgerufen durch den Rückgang des Passverkehrs, gefördert durch die schwere Agrarkrisis (Wegfall des Entfernungsschutzes).

In den Bezirken Sissach und Waldenburg nimmt trotz der leichten Zunahme in den gewerblichen Gemeinden die Einwohnerzahl seit 1920 ständig ab. Der Niedergang der Bandweberei nach dem letzten Weltkrieg, der grosse Bevölkerungsschichten ihrer Verdienstmöglichkeiten beraubte, beschleunigte den Abfluss der ländlichen Überschussbevölkerung nach der Stadt Basel und ihren Vororten. Die Landflucht nahm an Intensität zu[1]). *36 Gemeinden im oberen Kanton haben heute eine geringere Bevölkerungszahl als 1850.* Die Gemeinde Reigoldswil, einst ein Zentrum der Posamenterei, hat seit 1870 um über 200 Seelen abgenommen. In mehreren Dörfern mussten die Schulklassen reduziert werden.

Der Zug der Landbevölkerung nach der Stadt ist typisch für alle Staaten in der Periode des Hochkapitalismus. Er ist in Baselland besonders ausgeprägt infolge des *Niedergangs der Heimindustrie* und des *Aufblühens neuer Industrien* in der *Umgebung der Stadt* sowie der relativen geographischen Abgeschlossenheit des Gebietes, die ein Abströmen in nur einer Richtung aufzwang.

---

[1]) *Die überseeische Auswanderung* aus der Landschaft Basel setzte schon im beginnenden 18. Jahrhundert ein. Sie war besonders stark in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts und während der Agrarkrise der 1880er Jahre.

Das Bevölkerungsschwergewicht hat sich durch die Anziehungskraft der Handels- und Industriestadt Basel vom obern nach dem untern Kanton verlagert.

Prozentualer Anteil der Bezirke an der Gesamtbevölkerung:

	Arlesheim	*Liestal*	*Sissach*	*Waldenburg*
1815	24,5 %	26,5 %	29,7 %	19,3 %
1941	49,5 %	22,8 %	17,8 %	9,9 %

Ergebnisse der eidg. Volkszählungen:

	Bezirk			
	Arlesheim	*Liestal*	*Sissach*	*Waldenburg*
1850	11 792	12 003	14 331	9 759
1941	46 724	21 482	16 864	9 334

Die Bevölkerung konzentriert sich in den Vororten von Basel und in geringerem Masse in den Industriegemeinden des unteren Ergolztales. Die Zuwanderungen stehen unter dem Zeichen grosser ruckweiser Veränderungen. Als Grunderscheinung ergibt sich steigender Wanderungsgewinn im Aufschwung, abnehmender Wanderungsgewinn oder Wanderungsverlust in der Stockung[1]). Besonders stark war der Bevölkerungszustrom im Vorortsgebiet in den 1890er Jahren und im Jahrzehnt nach dem ersten Weltkrieg.

Bautätigkeit resp. Boden- und Wohnungsnachfrage und Hypothekarverschuldung bewegen sich in der Regel im Gleichschritt mit der Bevölkerungsbewegung.

Die *Struktur der Bevölkerung* des Kantons Baselland hat sich als Folge der Wanderbewegung und der industriellen Entfaltung stark gewandelt. Während 1870 noch ca. ein Drittel des Volkes von der Urproduktion ernährt wurde, ist es heute nur noch ein Sechstel. *Die landwirtschaftliche Bevölkerung ist seit den 1880er Jahren in ihrem zahlenmässigen Bestand zurückgegangen*, während die Zahl der in Industrie und Handel Beschäftigten fortwährend gewachsen ist. Das 20. Jahrhundert hat den Industrialisierungsprozess, den schon das 19. Jahrhundert eingeleitet hatte, fortgesetzt. Nicht allein die basel-

[1]) Im Zeitraum 1931—1941 weisen einige Vororte beträchtliche Bevölkerungseinbussen auf (Birsfelden Abnahme um 500 Einwohner). Dieser Rückgang dürfte zum Teil durch die in der Krise der 1930er Jahre von der Stadt Basel verfügten Absperrmassnahmen verursacht worden sein.

landschaftliche, sondern zu einem guten Teil die Basler Industrie, hat die ehemals bäuerliche Bevölkerung von Baselland in ein Industrievolk umgewandelt. Mehr als die Hälfte der Kantonseinwohner wird heute durch die Industrie ernährt[1]).

Die Zahl der Beschäftigten:

Bezirk	1870		1930	
	Landwirtschaft	Industrie	Landwirtschaft	Industrie
Arlesheim	1 946	3 598	1 366	11 597
Liestal	1 911	3 494	1 198	5 351
Sissach	2 555	4 603	2 419	4 265
Waldenburg	1 366	3 283	1 317	2 830

Selbst in den oberen Bezirken haben die in der Landwirtschaft Tätigen einen leichten Rückgang erfahren.

Die Landwirtschaft

Der *Kanton Baselland* hat eine Bodenfläche von 426,97 km², davon werden land- und alpwirtschaftlich genutzt 264,43 km², forstwirtschaftlich 146,26 km², 96% des Areals sind produktiv. Entsprechend den topographischen und klimatischen Verhältnissen ist der Anteil des Waldes sehr beträchtlich (34%)[2]). Das hügelige Gelände und die grossen Obstbaumbestände begünstigen die Graswirtschaft.

Die Bodennutzung

Im 18. Jahrhundert herrschte noch allgemein die bald tausendjährige *Dreifelderwirtschaft* mit Flurzwang, das Vieh wurde vom Frühjahr bis in den Spätherbst auf die Weide getrieben. Getreide bildete das Hauptprodukt des Landes. Die Bevölkerung wohnte in geschlossenen Hufendörfern mit Gemengelage. Im Jura überwog die wilde Gras- und Weidewirtschaft. Es bestanden eine grössere Anzahl Sennhöfe, die Mehrzahl im Besitze des grossen Spitals in Basel.

In den Bezirken des unteren und des oberen Kantons war *der Weinbau stark verbreitet* (vgl. Arealstatistik von 1774).

---

[1]) Die Industrie-Arbeiterschaft hat auch in den Bezirken Sissach und Waldenburg zugenommen, der Rückgang der in der Industrie Beschäftigten betrifft ausschliesslich die Heimarbeiter.

[2]) Nur Solothurn und Schaffhausen haben einen grösseren Anteil des Waldareals.

Die Landwirtschaft wurde sehr extensiv betrieben und der Pflege der Wälder wenig Beachtung geschenkt. *Zehnten* und *Bodenzinse* verhinderten jede Verbesserung der Betriebsweise[1]) (Novalzehnten). Aber der Boden vermochte die nicht sehr dichte Bevölkerung wohl zu ernähren, Überschüsse wurden in die Kornhäuser abgeliefert oder auf dem städtischen Markte verkauft.

„Das Entscheidende bleibt immer, dass die Agrarverfassung noch imstande war, nicht nur die bäuerliche Bevölkerung, sondern auch die besitzlosen arbeitenden Klassen auf dem Lande durch das Land zu ernähren.“[2])

Gegen Ende des 18. Jahrhunderts begann der Getreidebau zurückzugehen[3]). Unter dem Einfluss der physiokratischen Ideen ging man allmählich zur *verbesserten Dreifelderwirtschaft* über.

Die *helvetische Revolution* brachte der Landschaft Basel die Befreiung aus den Fesseln der alten Agrarverfassung. Art. 21 der Verfassung vom 17. April 1798 postulierte **die Freiheit des Grundeigentums von allen Feudallasten und Reallasten.** Der Flurzwang wurde aufgehoben, die Allmenden in vielen Gemeinden aufgeteilt. Die Hemmungen, die die Verschuldbarkeit des Bodens beeinträchtigten, wurden beseitigt. Die Landwirtschaft wurde intensiviert, angeregt durch die hohen Fruchtpreise nahm der Getreidebau in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts vorübergehend wieder an Ausdehnung zu, seit den 1830er Jahren ging die Getreidefläche jedoch langsam zurück[4]).

Der Bau der Eisenbahnen und die Entwicklung der Verkehrswirtschaft setzte die Landwirtschaft der internationalen Konkurrenz aus, der Entfernungsschutz für Agrarprodukte fiel weg, der Getreidebau rentierte nicht mehr, Graswirtschaft und Viehzucht gewannen an Bedeutung. Der sehr kapitalintensive Rebbau ging zurück. Der

---

[1]) 1664 wurde ein Verbot erlassen, Äcker und Reben einzuschlagen oder sonst die Gestalt der Güter zu verändern.

[2]) Sombart, Der moderne Kapitalismus. II 2, S. 660.

[3]) Peter Ochs, loc. cit. p. 56. „Ein Landgeistlicher, Freund der Landwirtschaft, behauptet, dass der Getreidebau seit 1750 um 6933 Viernzel Korn und Haber jährlich abgenommen habe. Es werde auf dem Lande mehr Fleisch gegessen und mehr Milch wegen des Caffee getrunken.“

[4]) Regierungsratsbericht von 1860: Es wird nicht genug Korn produziert, um die eigenen Bedürfnisse zu decken. Im Futterbau hat der Kanton Überschüsse, er verkauft nach auswärts. Die Wälder werden allgemein schlecht gepflegt, die Gemeinden treiben Raubbau.

Bauer wurde aus seiner traditionalen Lebensweise herausgerissen, die Landwirtschaft ging von der Selbstversorgung zur Marktproduktion über.

Die Fruchtwechselwirtschaft trat immer mehr an Stelle der verbesserten Dreifelderwirtschaft. In den 1890er Jahren erreichte die Getreideproduktion ihren Tiefstand, indem sie den Bedarf des baselländschaftlichen Volkes nur für 2 Monate deckte. Die Getreideverordnung von 1931 brachte eine Verschiebung zu Gunsten des Getreidebaues. Mit der fortgesetzten Intensivierung des Wirtschaftsbetriebes wurde das Schwergewicht immer entschiedener in die animalische Produktion verlegt. Die jährliche *Konsummilchproduktion* betrug vor 1939 50 Millionen Kilogramm. Daneben hat auch *der Gemüsebau für den Markt* an Bedeutung gewonnen (Binningen, Oberwil und Posamenterdörfer).

Viehbestände[1])

	1876	1938
Rindvieh	14 739	24 443
Schweine	3 906	12 807

Die Grundbesitzverteilung

Die durchschnittliche Betriebsgrösse in Baselland beträgt 451 a. Sie ist am höchsten im Bezirk Waldenburg mit 542 a.

In *Baselland* überwiegt der *kleinbäuerliche Betrieb*. Daneben finden wir auf den schweren Böden des Ergolztales, um Arisdorf und im Juragebiet eine Anzahl mittelgrosser Höfe. Die 66 Hofgüter über 30 ha sind hauptsächlich Weidebetriebe. Die kleinsten Heimwesen finden wir in den ehemaligen Posamenterdörfern. Während die Betriebe über 10 ha seit 1905 eine Zunahme erfahren haben, sind die landwirtschaftlichen Heimwesen der Grössenklasse von 1—5 ha stark zurückgegangen; 1905: 3 123; 1929: 2 416 Betriebe[2]). Es sind in erster Linie Kleinbetriebe der Krise zum Opfer gefallen. Ausserdem wurde durch die Ausdehnung der Industrie und der Wohnsiedelungen

[1]) Ergebnisse der Viehzählungen.

[2]) Betriebe von 1—2,5 ha sind häufig im Besitz von Industriearbeitern, die nur im Nebenberuf Bauern sind. Die in Baselland häufige *Verbindung von Industriearbeit und Landwirtschaft* verhindert die Verstädterung und Verproletarisierung der Landbevölkerung; sie wirkt aber bodenpreissteigernd und damit verschuldungsfördernd. (Vgl. Hauptteil.)

Boden der landwirtschaftlichen Bebauung entzogen. Die Konzentration auf mittelgrosse Betriebe hat sich seit 1929 weiter fortgesetzt.

Die grösste Zahl der landwirtschaftlichen Heimwesen steht im *Eigenbesitze der Landwirte*. Die Anzahl der Pachtbetriebe ist von 218 im Jahre 1905 auf 256 im Jahre 1934 angestiegen.

Ein wichtiges Aktivkapital der basellandschaftlichen Landwirtschaft ist der *Obstbaumbestand:*

Apfelbäume	105 986
Kirschbäume	103 587
Birnbäume	37 550

In guten Jahren fliessen aus dem Erlös des Kirschenverkaufes den bäuerlichen Betrieben oft ansehnliche Barmittel zu und verbessern die Rentabilität.

Das *Prinzip der Realteilung* bei Erbschaften hat in den ehemaligen Dreifelderwirtschaftsgebieten trotz gewissen Beschränkungen zu einer weitgehenden Parzellierung und Güterzerstückelung geführt[1]). Betriebe mit 20 und mehr Parzellen sind nicht selten. Von 1905—1929 ist eine Verminderung um 5041 Parzellen eingetreten. Die zusammengelegte Fläche beträgt 2044 ha. Dieser Prozess ist im weiteren Fortschreiten begriffen:

durch die fortschreitende Einführung des Grundbuches und damit verbundene Feldregulierungen (in Bubendorf wurden bei der Anlage des Grundbuches über 1800 Parzellen aufgehoben);

durch das vermehrte Eindringen des bäuerlichen Erbrechtes.

Die Einzelhofsiedelung

Der Kanton Baselland erfreut sich in siedlungstechnischer Beziehung im Vergleich zu einer Reihe von Mittellandkantonen verhältnismässig günstiger Voraussetzungen. Das Gebiet geschlossener Einzelhöfe beansprucht nahezu ein Drittel des landwirtschaftlichen Kulturlandes (7700 ha).

---

[1]) Die Landesordnung bestimmte in §§ 21 und 22, dass Realteilung der Güter und ganze Zuweisung an einen Erben, ein sogenannter Auskauf zulässig sei. Bei der Realteilung sollte darauf gesehen werden, dass die Güter nicht zu sehr zerstückelt würden, „indem solches nicht nur den Besitzer selbst schädigt, sondern auch den Berainen und Heischrodeln nachteilig ist".

§ 70 EG zum ZGB: Ein zusammenhängendes Stück Wies- oder Ackerland, das weniger als 36 a umfasst, darf nicht weiter geteilt werden, und ist einem der Miterben auf Anrechnung zuzuweisen.

Von 100 ha landwirtschaftlichen Bodens sind arrondiertes Hofgebiet[1]*):*

Bezirk Arlesheim	14,1%
„ Liestal	22,9%
„ Sissach	30,1%
„ Waldenburg	50,2%
Kanton Baselland	30,5%

Dieses Einzelhofgebiet verteilt sich auf 649 Berufsbauernstellen. Der Einfluss der topographischen Verhältnisse auf die Siedelungsform ist offensichtlich: *Der Einzelhof nimmt gegen die Jurahöhen hin an Ausbreitung zu.* „Diese Naturanpassung ist ähnlich wie im Gebirge, wo von den ursprünglichen Siedlern die Streuniederlassung bevorzugt wurde, nichts anderes als eine wirtschaftliche Zweckmässigkeit".[1]) Die vielen geschlossenen Bauernhöfe des obern Baselbietes sind meist neueren Ursprungs, es handelt sich nur in den seltensten Fällen um Einzelhofsiedelungen aus der Keltenzeit.

Im Jahre 1680 existierten im Ergolzgebiet 49 Einzelhöfe, 1926 waren es 606.

Die Einzelhofsiedelungen des Ergolzgebietes[2])

Zone	1680	1920
I. Unteres und mittleres Ergolztal*)	3	129
II. Oberes Ergolztal und Seitentäler**)	11	220
III. Tafeljura (Plateaugemeinden)	—	33
IV. Kettenjura***)	35	224
Ergolzgebiet	49	606

* z. B. Liestal 1680 1 Hofgut, 1926 26 Betriebe.
** z. B. Bubendorf heute 26 Betriebe, Diegten 26 Betriebe.
*** z. B. Reigoldswil, Eptingen, Langenbruck.

Diese Siedelungen wurden grösstenteils erst im 19. Jahrhundert geschaffen. „Die nähere Veranlassung zur Hofsiedelung war die Aufhebung des Flurzwanges und der Übergang zum Futterbau, die Landwirte erstellten auf den entlegenen Bergwiesen Futterscheunen, an die sich dann in vielen Fällen dauernde Siedelungen angliederten. Während also sowohl die Bauernhöfe in der Umgebung von Basel, wie

[1]) H. Bernhard und H. Nebiker, Ergebnisse des Katasters für Innenkolonisation in den Kantonen Baselland und Basel-Stadt. Zürich 1928, S. 12.
[2]) Paul Suter, Beiträge zur Landschaftskunde des Ergolzgebietes. Basel 1926, S. 199.

auch eine Anzahl von Berggütern in Baselland ein lockeres Netz alter bäuerlicher Einzelsiedelungen darstellen, ist die Grosszahl der Einzelhöfe im Baselbiet das Ergebnis kolonialer Ausbreitung zu Ende des 18. und am Anfang des 19. Jahrhunderts“[1]). Diese Auflockerung der Siedelung war nur möglich durch reichliche Inanspruchnahme langfristigen Kredites.

Für die Heimindustriegegenden ist das gedrängte Wohnen in kleinen *Haufendörfern* charakteristisch, nur in einigen Tälern finden sich *Strassendörfer.*

Arealstatistik von 1774[2])

Amt	Matten	Aecker	Reben	Holz	Weiden	Total
Farnsburg .	7 552,1	11 464,1	603	10 111	3 344 3/4	33 076 3/8
Wallenburg .	4 840	4 762	128	4 817,2	4 140 1/8	18 688
Homburg . .	1 069,3	1 968 1/2	23,1	319,3	861 3/4	4 242 5/8
Mönchenstein	2 115,1	3 404,1	523,1	313	—	6 352 7/8
Liestal . . .	1 900,1 1/2	1 990,3 1/2	354,1	2 113	128,2 1/4	6 440,1 3/4

(in Jucharten: Die alte Basler Juchart misst 28,3607 a)

Anbauverhältnisse

	1850	1934
Äcker	33,6 %	8,1 %
Wiesen und Weiden .	30,5 %	53,4 %
Reben	2 %	0,2 %
Zusammen .	66,1 %	61,7 %
Wald	29,4 %	34,4 %
unproduktiv	4,5 %	3,9 %

Rebareal

1850	1905	1934
792 ha	*308 ha*	*66 ha*

Handel, Industrie und Verkehr

Das Baselbiet war von jeher ein **Durchgangsland.** Schon zur Römerzeit war die Strasse von Augusta Rauracorum über den oberen Hauenstein von grösster strategischer und wirtschaftlicher Bedeutung.

[1]) Nebiker, Innenkolonisation. S. 12.
[2]) Peter Ochs, loc. cit. p. 61. Vgl. Anm. auf S. 92.

Die Eröffnung des Gotthardpasses 1230 förderte den Verkehr über den unteren Hauenstein (Läufelfingen).

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts nahm der *Verkehr auf den Passstrassen* gewaltig an Intensität zu und bot reichen Erwerb für zwei Talschaften und für die an der Gabelung der Hauensteinstrassen gelegenen Gemeinde Liestal.

Die zweite grosse Bargeldquelle des oberen Kantonsteiles war die *Bandweberei*, die als Heimindustrie im Verlagssystem betrieben wurde. Die Industrialisierung der bäuerlichen Landschaft vollzog sich schon seit dem 16. Jahrhundert, gefördert durch die Einführung des Kunststuhles (Bändelmühle). 1670 nahm die Zahl der Stühle während des 18. Jahrhunderts rasch zu. Ihre höchste Blüte erreichte die Posamenterei in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. (1860—1880 ca. 4300 Stühle.) Wir finden die Bandweberei allgemein in Verbindung mit extensiv betriebener Kleinlandwirtschaft. Im ganzen Heimindustriegebiet lässt sich eine rückläufige Bewegung der Intensität des Landbaues und eine abnehmende Nachfrage nach Boden parallel zur Ausdehnung der Seidenbandweberei verfolgen. Die Blütezeiten der Posamenterei boten für die hauptberuflichen Landwirte auf Einzelhöfen günstige Gelegenheiten zum billigen Landerwerb ohne starke Verschuldung.

Für den ganzen Kanton, im besonderen aber für die Gemeinden an den Passtrassen, brachte die Eröffnung der durchgehenden Eisenbahnlinie Basel—Olten 1858 eine tiefgreifende Wandlung. Es war ein Schock, von dem sich mehrere Gemeinden nicht mehr erholten und allmählich verkümmerten. Die Passtrassen verödeten, der *Bargeldzufluss hörte auf*. Gasthöfe und Fuhrhalterei waren ohne Verdienst, die hochbelasteten Gebäudeanlagen konnten nicht mehr ausgenutzt werden.

Die Einführung der *Uhrenindustrie im Waldenburgertal* 1859 linderte hier die Krise, 1880 erhielt das Tal eine Bahnverbindung mit Liestal.

In den Gemeinden am unteren Hauenstein wandte sich die Bevölkerung vermehrt der Bandweberei und der Landwirtschaft zu[1]). Im Wettbewerb um den beschränkten Boden trieben sich die Land-

[1]) Bevölkerung von Buckten: 1850 438 Einw., 1880 noch 323.
„ „ Rümlingen: 1860 264, 1880 220 und 1930 193.
„ „ Langenbruck: 1860 991 Einw., 1888 noch 826.

wirte gegenseitig die Bodenpreise in die Höhe, die Verschuldung wurde dadurch noch gefördert.

In jenen Jahren hatte auch die Landwirtschaft schwer zu kämpfen, Betriebsumstellungen infolge der sinkenden Produktenpreise zwangen zu hohen Schuldaufnahmen. In der Bandweberei zeigen sich seit den 1880er Jahren die ersten Symptome kommender Gefahren. Die Zahl der Bandstühle sinkt von 4300 im Jahre 1880 auf 3512 im Jahre 1908.

Der Niedergang der Industrie beginnt nach einer kurzen Scheinblüte (1919/1920 3500 Stühle) im Jahre 1924. 1940 waren noch ca. 800 Stühle im Betrieb. Die Bandweberei bildet heute nur noch eine Erwerbsquelle für ältere Leute.

Wir halten folgendes fest: **Passverkehr** (resp. die damit in Zusammenhang stehenden Gewerbe) und **Posamenterei** waren die Geldquellen in den Gemeinden des oberen Kantons und liessen während Jahrzehnten die Bedeutung der Landwirtschaft in den Hintergrund treten. Letztere diente vielfach nur der Selbstversorgung. Die, durch das Versiegen der Haupterwerbsquellen eingetretenen Wandlungen, obwohl zeitlich nicht zusammenfallend, hatten dreierlei gemein:

1. Sie brachten die Bevölkerung wieder in Abhängigkeit vom heimischen Boden und wirkten dadurch bodenpreissteigernd.
2. Sie förderten die Abwanderung der Bevölkerung.
3. Bestehende Gebäudeanlagen konnten nicht mehr voll ausgenutzt werden und entwerteten sich.

Der Einfluss dieser Erscheinungen auf die Höhe der Verschuldung und den Verschuldungsdruck soll im Hauptteil dargestellt werden.

Einen anderen Gang nahm die *Entwicklung im mittleren und unteren Baselbiet.* Die Einführung der *Textilindustrie*[1]) in Niederschönthal und Arlesheim im zweiten und dritten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts, die Entdeckung von Salzlagern in Schweizerhall 1835, die Aufhebung der das Wirtschaftsleben beengenden Zölle 1848 bereiteten den Weg für die kommende Entwicklung des neugeschaffenen Kantons. Der Bau der *Zentralbahn* 1858, die Eröffnung der

[1]) Markus Bölger gründete 1820 die Baumwollspinnerei in Niederschönthal (mit der B. Spinnerei Staehelin die nachmalige Florettspinnerei Ringwald). 1830 gründete Alioth in Arlesheim die Schappefabriken.

Bözbergbahn und der Jurabahn brachten tiefgreifende Strukturwandlungen der ganzen Wirtschaft.

Um den wachsenden Bedürfnissen nach Kapital und Kredit zu entsprechen, war schon 1849 *die Basellandschaftliche Hypothekenbank* gegründet worden, 1864 erfolgte die Gründung der *Basellandschaftlichen Kantonalbank* (Staatsinstitut).

Gegen Ende der 1880er Jahre beginnt die starke Industrialisierung, vorerst längs den Bahnlinie, und in Stadtnähe. Die elektrische Kraft und der Automobilismus bewirkten eine Dezentralisierung der Unternehmungen, mehrere Industrien siedelten sich in den grösseren Gemeinden des oberen Ergolztales an[1]).

Die verkehrstechnische Erschliessung des Umgeländes des neuen *Rheinhafens* in der Au fördert die weitere Industrialisierung dieses Gebietes, dessen Standortsvorteile insbesondere für die chemische Industrie schon durch die Nähe der Rheinsalinen seit langem offensichtlich waren.

Die Industrialisierung und Verkehrsverdichtung und die damit einhergehende Bevölkerungsvermehrung übten naturgemäss ihre grosse Wirkung auf die Bodenpreise aus. Allen Verkehrsadern entlang gingen die Bodenwerte in die Höhe, die Siedelungen dehnten sich in Richtung der Bahnhöfe aus. Von grosser Bedeutung waren die *Vororts- und Ueberlandbahnen*. Durch den Bau dieser Linien[2]) wurde allmählich der ganze untere Kantonsteil als Wohngebiet für die in Basel arbeitende Bevölkerung erschlossen, zugleich aber auch die Ansiede-

---

[1]) *Liestal* und Umgebung. Textil- und Metallindustrie.
Münchenstein: Elektrizitätswerk Alioth, 1913—1935 Brown Boveri. Zementindustrie, Schriftgiesserei.
Pratteln und Schweizerhalle: Chemische Industrien, Metallindustrie, seit den 1930er Jahren eine Pneufabrik.
Lausen und *Gemeinden im Bezirk Arlesheim:* Industrien der Steine und Erden. Die 1587 in Lausen gegründete PAPIERMÜHLE besteht heute noch. Die Vielgestaltigkeit der Produktion gibt der kantonalen Industrie eine gewisse Krisenfestigkeit.

[2]) *Bahnlinien:*

Basel—Olten	1858, Basel—Liestal schon 1854
Basel—Delémont	1875, Jurabahn 1877
Bözberg	1875
Liestal—Waldenburg	1880
Birsigtalbahn	1887
Birseckbahn	1902
Basel—Allschwil	1905
Basel—Aesch	1915
Basel—Muttenz, Überlandbahn	1920, bis Pratteln 1922

lung neuer Gewerbe in den Gemeinden selbst gefördert. Die Erschliessung durch die Vorortsbahnen war geradezu die Voraussetzung der baulichen Entwicklung. Die Verdichtung des Tramnetzes brachte die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen in grössere Stadt- resp. Marktnähe; sie wurden zu Bauzonen, ihr Wert stieg infolge der durch die Verbesserung ihrer Lage erwarteten erhöhten Grundrente.

Das Aufblühen der Industrie im mittleren und unteren Kantonsgebiet und der Niedergang der Heimindustrie im oberen Kanton wirkten in derselben Richtung, wenn auch graduell ungleich stark, auf die Bodenpreise. Die *Nachfrage nach Boden wurde gefördert*, im untern Kanton durch das rasche *Anschwellen der Einwohnerzahl*, im obern Kanton durch die zunehmende *Abhängigkeit der Bevölkerung von den Erträgnissen der Erde;* die Bodenpreise stiegen, die Verschuldung nahm zu.

Die Untersuchungsmethode

Die vorliegende Arbeit untersucht den **Stand der Hypothekarverschuldung** in den 74 Gemeinden des Kantons Baselland in den Jahren 1870, 1889, 1914, 1920 und 1939, sowie die **Bewegung der Verschuldung** in diesen Zeiträumen. Es kam uns hauptsächlich darauf an, die Entwicklung der Hypothekarverschuldung unter den Auswirkungen des ersten Weltkrieges und der verhängnisvollen Hochkonjunktur der ausgehenden 1920er Jahre aufzuzeigen. Nur die Ermittlung der Bewegung der Verschuldung gibt die Möglichkeit, über die ihr innewohnenden Tendenzen Aufschluss zu erlangen, der Schuldenbestand in einem bestimmten Zeitpunkt kann durch Zufälligkeiten beeinflusst sein.

Durch die *Kombination von generellen Untersuchungen und Spezialerhebungen* in einzelnen Gemeinden versuchten wir zu brauchbaren Ergebnissen über die Verschuldung in Baselland zu kommen. Das zur Verfügung stehende Material erlaubte nicht, die Verschuldung aller Gemeinden des Kantons in den Jahren vor 1870 genau festzustellen. Um die Verschuldung der Landwirtschaft trotzdem besser zu beleuchten, haben wir bei der Untersuchung der Verschuldung der Gemeinde Arisdorf auf das Jahr 1833 zurückgegriffen. Im Jahre 1832

---

[1]) Für jede Gemeinde wurde auf der Bezirksschreiberei ein Hypothekenprotokoll geführt.

fand eine *Hypothekenrevision* statt, so dass sich der Schuldenbestand einer kleinen Gemeinde ziemlich genau ermitteln liess.

Die Erhebungen fussen auf den Ausweisen der Bezirksschreiberei. Wir ermittelten die Verschuldung für die ältere Zeit an Hand der *Hypothekenprotokolle*[1]). Seit der Einführung des ZGB im Jahre 1912 wurde sukzessive in den Gemeinden das *Grundbuch* (samt Hilfsbüchern) angelegt[2]). Die Erhebung stützt sich somit auf die Hypothekenprotokolle, auf die Grundbücher und Katasterbücher und auf die betr. Akten des Staatsarchives in Liestal. Die Grundbücher sind übersichtlicher und genauer als die älteren Protokolle. Zum Vergleich der Hypothekenbestände wurden in den Spezialuntersuchungsgemeinden auch die *Staatssteuerrodel* herangezogen.

Zwischen der effektiven und der nominellen Grundpfandverschuldung, wie sie sich aus den Büchern ergibt, bestehen immer Abweichungen. Es wird daher oft die Meinung vertreten, dass es zwecklos sei, auf Grund der Hypothekarstatistik Schlüsse über die wirkliche Verschuldung des Grundbesitzes ziehen zu wollen.

Die *Differenz zwischen effektiver und nomineller Verschuldung* wird durch *zeitlich und örtlich verschiedene Umstände verursacht*, deren Einwirkungen auf unsere Ergebnisse im folgenden zu beurteilen sind:

Es werden Titel abbezahlt, aber die Beantragung der Löschung im Grundbuch oder Hypothekenprotokoll wird aus steuerpolitischen und anderen Gründen, vielfach aus Nachlässigkeit unterlassen. Die Hypothekenprotokolle enthalten daher eine Anzahl bereits abbezahlter, aber nicht gelöschter Titel. Die basellandschaftliche Regierung schätzte 1889 anlässlich der Enquête über die Hypothekarverschuldung, dass ca. 12% des Gesamtschuldenbestandes kein effektives Schuldverhältnis mehr zu Grunde liege.

Nach § 132 EG zum ZGB mussten anlässlich der Inkraftsetzung des ZGB alle vor 1881 errichteten Titel angemeldet und erneuert werden, Titel die nicht mehr angemeldet wurden, also bereits abbezahlt waren, wurden gelöscht.

Bei der Grundbuchanlegung werden in jeder Gemeinde Hypothekenrevisionen vorgenommen.

Die Abweichungen zwischen der effektiven und der nominellen Verschuldung ist daher in den einzelnen Gemeinden und in den ver-

---

[2]) Das Grundbuch ist noch nicht in allen Gemeinden angelegt worden (März 1943).

schiedenen Jahren nicht gleich gross; sie hängt insbesondere vom Zeitpunkt der *Einführung des Grundbuches* und von der Einstellung der Bevölkerung ab.

Weitere Gründe der Diskrepanz zwischen nomineller und effektiver Verschuldung sind:

Amortisationshypotheken. Amortisationen werden im Grundbuch nicht immer abgeschrieben.

Maximalhypotheken. Viele Kredite sind grundpfändlich gesichert, werden aber nicht bis zur vollen Höhe der Eintragung in Anspruch genommen (Kontokorrentkredite, Grundpfandverschreibungen zur Sicherung von Frauengutsforderungen, Inhaberschuldbriefe).

Um Klarheit über die Höhe der Fehlerquelle zu erlangen, stellten wir in mehreren Gemeinden bei der Grundbuchanlage den Anteil der Titel, die nicht mehr angemeldet wurden fest. Es ergab sich, dass in einigen Gemeinden 7—8% des Gesamthypothekenbestandes bereits abbezahlt aber nicht gelöscht war, in Münchenstein aber ca. 15% des Schuldenbestandes kein Schuldverhältnis mehr zu Grunde lag. Auf Grund unserer Untersuchungen und in Übereinstimmung mit den Feststellungen der Bezirksschreibereien, dürfen wir annehmen, dass die effektive Verschuldung heute um 10—12% geringer ist, als sie sich aus den Büchern ergibt.

Gemessen am gesamten Schuldenzuwachs scheint diese Fehlerquelle erträglich.

Unseres Erachtens ist es zulässig, auf Grund des vorliegenden Materials die Verschuldung zu beurteilen, insbesondere, wenn dabei auch die grundbuchlichen Zufälligkeiten berücksichtigt werden.

Das Grundpfand

Alte Formen

Leiheverhältnisse an Grund und Boden waren dem deutschen Privatrecht ursprünglich unbekannt. Erst durch die Herübernahme und Fortbildung römischer und kirchlicher Einrichtungen ist die für die wirtschaftlichen Zustände des Mittelalters so entscheidend gewordene freie Landleihe entstanden.

Alle kantonalen Immobiliarpfandrechte besassen im mittelalterlichen Rechts- und Wirtschaftssystem dieselben Elemente der so-

genannten älteren[1]) und neueren Satzung[2]) und der Rente[3]), alle haben unter dem Einfluss der gemeinrechtlichen Hypothek[4]) gestanden.

Die innerschweizerischen Kantone haben als Grundlage für ihr ganzes Grundpfandrecht die Gült beibehalten. Noch heute sind in *Nidwalden gültige Titel* aus den *ersten Jahrzehnten des 17. Jahrhunderts* vorhanden (Trückli-Gülten). Nicht selten ist ein kleines Gut mit 180—190 Titeln belastet, die alle verzinst werden müssen (Titel von 200—400 Pfund). Eine Titelbereinigung ist darum sehr schwierig[5]). Andere Kantone haben eine Hypothek, die ebensosehr von der neueren Satzung als der Gült gebildet ist.

Die Basellandschaftliche Hypothekarobligation

Sie hat alle Elemente der Rente verloren und beruht auf der gemeinrechtlichen Hypothek, auf dieser Grundlage haben dann in immer ausgedehnterer Weise die modernen *Publizitätsformen* Anerkennung gefunden. *Die Hypothekarobligation war kein Wertpapier.* Der vom Bezirksschreiber ausgefertigte Hypothekentitel, der auf den Namen des Gläubigers und des Schuldners lautete, diente lediglich als Beweismittel für die Existenz einer Grundpfandforderung.

---

[1]) Die Verpfändung von Grundstücken entwickelte sich aus den Schenkungen zum Seelenheil und der „Veräusserung aus Not" (Kommendationen). Die Satzung ist provisorische Ersatzleistung, solange der Gläubiger das Pfand in Händen hat, beim Pfandverfall verwandelt sich die provisorische Ersatzleistung in eine definitive. Auch *Basel* benutzte die Geldleihe als Mittel, sein *Hinterland und Einflussgebiet auszudehnen.* Es erwarb am 26. Juli 1400 von Bischof Humbert von Neuenburg für 22 000 Gulden Stadt und Burg Wallenburg, Homburg und die Stadt Liestal. Conrad Mönch v. M. verpfändete 1470 Mönchenstein und 1479 Muttenz und Wartenberg an Basel. 1515 wurden der Stadt die Güter vollkommen abgetreten. Vgl. Boos Urk.-B. und Heusler, Verfassungsgeschichte d. St. B.

[2]) Die neuere Satzung gewährt einem Gläubiger den Anspruch, im Falle der Nichtbefriedigung durch die Behörde Verkauf des ihm zur Sicherheit angewiesenen Grundstückes zu verlangen. Der Gläubiger gelangt nicht in den Besitz der Sache.

[3]) Die Rente oder Gült gibt dem Berechtigten einen Anspruch auf einen jährlichen Zins, den er sich als eine auf ein Grundstück gelegte Last gekauft oder beim Verkauf des letzteren reserviert hat. Der Rentenkauf diente zur Umgehung des kanonischen Zinsverbotes.

[4]) *Die gemeinrechtliche Hypothek* gewährt einem Kreditor als accessorium zu seiner Forderung das Recht, im Falle der Nichtbefriedigung sich aus dem verpfändeten Grundstück bezahlt zu machen. Der Gläubiger gelangt nicht in den Besitz der Sache, wie das z. B. bei der Antichresis der Fall war.

[5]) Mitteilungen des Notars des Grundbuchamtes in Stans.

Die Grundlage für die Darlehensgewährung bildete der *Würdigungsschein*[1]).

Vgl. L.O. §§ 97, 237 und 280 und Gesetz betreffend Tilgung von Hypothekarschulden vom 23. November 1843.

Das basellandschaftliche Hypothekarrecht war sehr einfach und praktisch und erfüllte seinen Zweck sehr wohl, die dem neuen Grundbuchrecht innewohnende Übersichtlichkeit fehlte ihm allerdings.

Der Gütergantrodel

Der Gantrodel ist eine *spezielle Einrichtung des basellandschaftlichen Grundpfand- und Gantwesens.* Er ist die gesetzliche Form für den an öffentlicher Versteigerung (amtlich oder freiwillig) zustandegekommenen Kaufvertrag, in welchem der Käufer dem Inhaber des Gantrodels (Verganter) verspricht, den Kaufpreis in festgesetzten Terminen zu bezahlen[2]). Personen, die ihre Grundstücke rasch verkaufen wollten, wählten zu diesem Zwecke die öffentliche Versteigerung, sie befriedigten damit zugleich ein Bedürfnis einer andern Gruppe von Personen, die gezwungen war, auf Kredit zu kaufen. Bis zum Inkrafttreten des ZGB war das Gantwesen in der Weise geregelt, dass sämtliche Güterganten unter Leitung und Aufsicht des Gemeinderates (oder eines Gantmeisters) und des Bezirksschreibers abgehalten wurden.

Dem Inhaber des Gantrodels *haftete der gesamte Gemeinderat* oder wo besondere Gantmeister vorhanden waren, diese solidarisch für den Einzug und die Ablieferung der Kaufsummen[3]). Der Gemeinderat hatte daher der Gemeinde eine besondere Kaution zu leisten, zugleich liess er aber Vorsicht walten beim Verganten von Liegenschaften. Dem Einzüger des Gantrodels haftete in erster Linie der Gantkäufer, sodann dessen Bürgen.

Wollte der Verganter nicht auf die Begleichung des Kaufpreises warten, so konnte er den Gütergantrodel verkaufen. Die baselland-

---

[1]) In jeder Gemeinde war eine Würdigungskommission. Die für ein Darlehen einzusetzende Liegenschaft wurde von dieser Kommission geschätzt und dann ein Würdigungsschein ausgestellt.

[2]) So wurden neue und übersichtliche Schuld- und Gantverhältnisse begründet.

[3]) Diese Pflicht zum Einzug der Gantgelder bedeutete ein Risiko für die Gemeindebehörden. 1881 hatte der Gemeindepräsident von Rümlingen Fr. 5 600 Gantgelder eingezogen aber nicht abgeliefert. Die andern Gemeinderäte konnten die Summe nicht aufbringen, ohne selbst in Konkurs zu geraten, so dass die Gemeinde an ihrer Stelle für die veruntreuten Gantgelder aufzukommen hatte.

schaftlichen Banken, das Kirchen- und Schulgut, sowie Private erwarben Gantrödel auf liegenden Gütern. Infolge seiner Verbürgung durch öffentliche Beamte galt der Gütergantrodel als ein relativ sicheres Papier, so dass der Verganter leicht die Kaufsumme sofort in bar erhalten konnte[1]). Seit dem Inkrafttreten des Sch.K.G. 1889 haben die Gantrödel an Bedeutung verloren, durch das EG zum ZGB wurde die Haftung des gesamten Gemeinderates aufgehoben, wodurch der Titel stark an Sicherheit und Beliebtheit eingebüsst hat.

Vgl. L.O. Titel 17 §§ 213, 215, 216 und 217 und das Gesetz betreffend Organisation der Gemeinden vom 14. Mai 1881, sowie das Gesetz vom 8. April 1878 über die Abtretung von Forderungen.

Neue Formen

Bodenkredit und Bodenverschuldung werden durch die Rechtsordnung beeinflusst. Mit dem Hypothekarrecht hängt die Entwicklung der Bodenverhältnisse, das Schicksal des Bauernstandes, des Grundbesitzes im allgemeinen, enge zusammen.

Das Grundpfand hat zwei verschiedenen Zwecken zu genügen:

Der Sicherung der Forderung.
Der Mobilisierung des Bodenwertes.

Der ursprüngliche und ältere Zweck des Grundpfandes war die *Sicherung der Forderung*. Mit dem Eindringen kapitalistischer Anschauungen und dem Übergreifen der kapitalistischen Gesinnung auch auf die landwirtschaftliche Bevölkerung gewann die *Mobilisierung des Bodenwertes* immer mehr an Bedeutung.

Durch die liberale Ordnung und die Befreiung der Bevölkerung aus der mittelalterlichen Feudalverfassung war die Verschuldungsfreiheit postuliert worden. Das Pfandrecht wurde ein Mittel durch das eine Teilung des Bodenwertes erfolgen konnte.

Das schweizerische Zivilgesetzbuch unterscheidet folgende Arten von Grundpfandtiteln:

Die Grundpfandverschreibung entspricht der Hypothek wie sie im römisch-gemeinen und im französischen Rechte ausgebildet worden war. Sie dient im wesentlichen nur dem Sicherungszweck, mittels ihrer soll eine Forderung unterpfändlich sichergestellt werden, in erster Linie kommt aber die persönliche Haftung des Schuldners.

---

[1]) Wegen ihrer Kurzfälligkeit wurden die Gantrödel von der Kantonalbank einige Zeit als Notendeckung verwendet.

Der Schuldbrief beruht auf einer Verbindung von Personal- und Realkredit. Er kombiniert den dinglichen Wertanspruch mit einer gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks gerichteten persönlichen Forderung. Für die Errichtung von Schuldbriefen ist nach ZGB keine amtliche Schatzung und keine Belastungsgrenze vorgeschrieben[1]). Der Schuldbrief ist ein Wertpapier.

Die Gült hat ihren Ursprung im mittelalterlichen Rentenkauf. Sie besteht in der Verselbständigung des Bodenwertes, durch sie wird ein Teil des Ertragswertes des Gutes davon abgelöst und dem Verkehr zugänglich gemacht. Die Gült ist ein Wertpapier. Sie basiert ausschliesslich auf dem Realkredit, d. h. sie ist Grundlast und gibt daher keinen persönlichen Anspruch gegen den Eigentümer des belasteten Grundstückes. Die erhöhte Realsicherheit wird durch eine *obligatorische Belastungsgrenze* auf Grund einer amtlichen kantonalen Schatzung erreicht. Sie verbindet grösste Sicherheit der Geldanlage und billigste langfristige Kreditbeschaffung. Die Gült konnte sich in Baselland nicht einbürgern. Wir haben beim Durchgehen der Grundbücher nur vier Titel festgestellt. Der Nachteil der Gült liegt für den Gläubiger darin, dass die Kündigung nur unter gewissen Bedingungen möglich ist.

---

[1]) Gemäss EG zum ZGB dürfen in Baselland Schuldbriefe nur bis zum Betrage der amtlichen Verkehrswertschatzung errichtet werden.

HAUPTTEIL

Der Stand der Verschuldung im Jahre 1870 und der Verschuldungslauf 1870—1939

A. DIE GENERELLEN ERGEBNISSE

1. KAPITEL

Die Hypothekarverschuldung 1870 und 1889

Für das Jahr 1870 liess sich die Verschuldung sämtlicher Gemeinden anhand der Berichte und Urkunden der Bezirksschreiberei und des Staatsarchivs ermitteln. Es stand uns jedoch *keine* Katasterschatzung zur Verfügung; alle alten Steuerrodel sind vernichtet worden; wir stellten daher die Schulden in Beziehung zur Bodenfläche und zur Bevölkerung.

Die *Gesamtverschuldung des Kantons* betrug im Jahre 1870 Fr. 39 175 000. Auf einen Kantonseinwohner entfielen Fr. 725 Hypothekarschulden, die Hektar Areal war belastet mit Fr. 915[1]).

Diese Schulden verteilen sich auf die Bezirke:

	Schuldenbestand Fr.	Belastung pro Kopf Fr.	Belastung pro ha Fr.
Bezirk Arlesheim	10 900 000	704	1 122
„ Liestal	7 935 000	604	926
„ Sissach	12 100 000	785	872
„ Waldenburg	8 240 000	840	785

[1]) Pro Hektar produktiven Areals gemäss der Arealstatistik von 1912 würde die Belastung Fr. 950 betragen. Wir können die Verschuldung nicht pro Hektar des produktiven Areals messen, da dieses beständigen Veränderungen unterliegt und wir für 1870 keine genauen Angaben zur Verfügung haben.

Die grösste Schuldsumme lastete auf dem Bezirk Sissach, da die wirtschaftliche Differenzierung der einzelnen Bezirke damals noch nicht sehr ausgeprägt war, war das grösste Gebiet auch mit der höchsten Schuldsumme beschwert.

In den Bezirken Sissach und Waldenburg mit relativ dünner Bevölkerung, grösserer aber nicht so wertvoller Bodenfläche, ist die Verschuldung pro Kopf bedeutend höher als im unteren Kantonsgebiet, wo einige gewerbliche Gemeinden die durchschnittliche Belastung pro Hektar stärker in die Höhe treiben, auf die einzelnen Bewohner jedoch weniger Schulden entfallen. Ein besseres Bild der Verhältnisse ergibt sich, wenn wir Gruppen von Gemeinden bilden, obwohl es ohne Kenntnis der Katasterschatzung nicht möglich ist, ein absolut sicheres Urteil über die Intensität der Verschuldung zu fällen.

Am höchsten ist 1870 die Belastung pro Hektar in Birsfelden, in ziemlich grossem Abstand folgt Binningen, wo die weite Fläche landwirtschaftlich genutzten Bodens die Wert- und Verschuldungshöhe des Baugebietes nicht so stark hervortreten lässt. Hohe Belastungen pro Flächeneinheit weisen die damals schon mehr gewerblichen Talgemeinden auf. In der grossen Posamentergemeinde Reigoldswil ist die Hektar mit Fr. 1 070 belastet. Die Plateaugemeinden erscheinen allgemein gering verschuldet. Sehr hoch ist die Kopfverschuldung im Passdorf Langenbruck mit Fr. 1 411 und in allen Gemeinden am untern Hauenstein. Die Kopfverschuldungsziffern der Rebbaugemeinden liegen ebenfalls über dem Durchschnitt (Arisdorf Fr. 832, Buus Fr. 950). Vgl. Tabelle.

Die *Ursachen der Verschuldung* der Landwirtschaft anfangs der 1870er Jahre waren vornehmlich die *Ablösung der Reallasten und die Intensivierung der Landwirtschaft.* Durch die Verbreitung der Lehren der Agrikulturchemie wurde allgemein eine intensivere Bewirtschaftung vorgenommen (künstliche Düngung). Die infolge der steigenden Nachfrage nötige Mehrproduktion konnte nur mit sinkendem Ertrage bewirkt werden, so dass als unausbleibliche Folge die Agrarproduktenpreise zu steigen begannen; dies hatte eine Zunahme der Verschuldung zur Folge[1]).

---

[1]) Sombart, loc. cit. III 1, p. 335: „Dann aber setzte die Verschuldnug des Grundbesitzes ein, die in Deutschland — im Gegensatz zu England, in dem das Pachtverhältnis vorherrschend war — die Form war, die Landwirtschaft mit Kapital zu befruchten."

Der französische Landwirt, begünstigt durch Revolution und Inflation, war in der Lage, seinen Betrieb ohne grosse Verschuldung des Besitzes zu übernehmen.

Die Verschuldung im Jahre 1870

	Hypotheken	Belastungs pro ha	Belastung pro Kopf
		Franken	
Gemeinden mit Vorortscharakter:			
Binningen	1 630 000	3 650	738
Birsfelden	1 018 500	4 100	564
Gewerbliche Gemeinden:			
Liestal	2 980 000	1 621	762
Sissach	1 810 000	2 040	981
Vorwiegend landwirtschaftliche Gemeinden des untern Kantons:			
Allschwil	935 000	1 048	736
Aesch	740 000	1 010	541
Münchenstein	620 700	866	561
Muttenz	1 390 000	842	806
Pratteln	657 000	614	411
Vorwiegend landwirtschaftliche Gemeinden des Ergolztales:			
Füllinsdorf	665 000	1 438	758
Lausen	465 000	834	571
Augst	232 000	1 419	573
Gemeinden des oberen Hauensteins:			
Waldenburg	598 000	714	684
Langenbruck	1 270 000	812	1 412
Posamenterdörfer:			
Bubendorf	765 000	691	558
Ziefen	465 000	593	456
Reigoldswil	1 002 500	1 070	712
Lupsingen	112 000	360	294
Ramlinsburg	118 000	536	299
Seltisberg	132 000	372	323
Reine Bauerndörfer:			
Arisdorf	680 000	681	832
Buus	650 000	734	950
Hersberg	46 000	277	598
Giebenach	105 000	788	440

Einen vollständig reinen Typus von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Gemeinden gibt es nicht. In den *Gemeinden des Ergolztales* und in Pratteln waren bereits 1870 neben der hauptsächlich landwirtschaftlichen Bevölkerung einige Industrien ansässig. Die Gemeinde Liestal hatte schon den Charakter einer gewerblichen Gemeinde, obschon sich eine grössere Zahl von landwirtschaftlichen Betrieben im Gemeindebann von Liestal befanden. Die grossen Waldflächen (1912 1072 ha) bewirken, dass die durchschnittliche Belastung pro ha relativ tief ist.

Im Jahre 1889 hat der Regierungsrat eine *Enquête* durchgeführt, um Stand und Entwicklung der Hypothekarverschuldung zu ermit-

teln. Über die Entwicklung konnte allerdings nicht viel ausgesagt werden; da der Zustand der älteren Hypothekenprotokolle keine zuverlässigen Schlüsse zuliess und eines der Bankinstitute keine Angaben machte, begnügte man sich, den Status Ende 1889 zu ermitteln. Zu diesem Zwecke wurden alle Gebäude und Grundstücke im Kanton nach einheitlichen Richtlinien eingeschätzt.

Am wenigsten verschuldet erscheint 1889 der Bezirk Liestal mit 44%, am höchsten der Bezirk Waldenburg mit 58%. Der Bezirk Arlesheim ist um ein Weniges höher verschuldet als der Bezirk Liestal, nämlich zu 45%, Sissach zu 51%.

Die Gesamtverschuldung des Bezirks Liestal wird stark beeinflusst durch die geringe Belastung der Gemeinden Liestal und Pratteln.

Ein Vergleich der einzelnen Gemeinden zeitigt die interessante Tatsache, dass die *Ortschaften des unteren Kantonsteils bedeutend weniger stark verschuldet* sind *als jene des oberen Kantons*. Wir stehen am Beginn der starken Bevölkerungsvermehrung in den Vororten. Birsfelden mit einer Verschuldung von 67% und einer Belastung von Fr. 10 767 pro Hektar zeigt am auffälligsten die Symptome beginnender städtischer Bodenpreisbildung. Bei Binningen tritt dies nicht im selben Masse zutage. Die anderen Gemeinden um Basel hatten damals noch nicht den Charakter von Vororten, sondern waren noch eigentliche Dörfer.

Von den 74 Gemeinden sind einzig Arlesheim und Kilchberg unter 20% verschuldet. Kilchberg ist eine kleine rein bäuerliche Gemeinde. In Arlesheim war damals schon die Schappeindustrie angesiedelt, so dass das Resultat einerseits durch die Herrschaftsgüter und wohlhabenden Bauernbetriebe, andererseits durch die florierenden Fabriken günstig beeinflusst wurde. Zwischen 20 und 30% verschuldet sind die Bauerndörfer Biel-Benken und Pfeffingen im Bezirk Arlesheim. Im Bezirk Liestal ist keine Gemeinde unter 30% und im Bezirk Waldenburg keine Gemeinde unter 40% verschuldet[1]).

Die höchsten Verschuldungsziffern weisen die Gemeinden des Homburgertales und einige Gemeinden des Waldenburgertales auf[2]). Vorspanndienste, Fremdenbeherbergung und Erquickung waren die Erwerbsquellen dieser Gemeinden in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

---

[1]) Zwischen 30 und 40% verschuldet sind z. B. Muttenz 37%, Münchenstein 37%, Pratteln 37%, dagegen Liestal 42%.

[2]) Buckten 112%, Rümlingen 95%, Niederdorf 88%.

Der Passverkehr auf den Hauensteinstrassen hatte im Homburgertal zu grossen *Investitionen im Gast- und Fuhrhaltereigewerbe* geführt[1]); nun konnten diese Anlagen nicht mehr verzinst werden, wobei zahlreiche Bürgen, um ihren Verpflichtungen nachkommen zu können, sich selbst wieder hypothekarisch zu verschulden hatten. Auch die kleinen Dörfer in der Umgebung des Homburgertales sind hoch verschuldet: Känerkinden 101 %, Häfelfingen und Wittinsburg 65 %. Hoch belastet ist die Gemeinde Lausen: 81 %. Sowohl die damals in Lausen angesiedelten Industrien wie die kleingewerblichen Betriebe waren stark verschuldet und hatten mit grossen Schwierigkeiten zu kämpfen.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild: *Wenig verschuldet sind die Bauerndörfer auf den fruchtbaren Böden des mittleren und unteren Kantonsteiles.* Ortschaften mit einem grossen Anteil gewerblicher Bevölkerung sind höher belastet als die rein landwirtschaftlichen Siedelungen. Längs den Strassenzügen gelangen wir kantonaufwärts in immer höher verschuldete Gebiete. *Sehr hoch verschuldet* und zum Teil *überschuldet sind die Gemeinden an den Passstrassen* des oberen und des unteren Hauenstein. Die Posamenterdörfer in der Umgebung von Liestal sind geringer belastet als jene im Bezirk Waldenburg. In letzteren finden wir neben den kleinbäuerlichen Betrieben im Dorfgebiet auf den Jurahöhen eine grössere Zahl Einzelhöfe, die infolge der bei der Einzelhofsiedelung üblichen ungeteilten Vererbung meist hoch verschuldet sind. Die Vororte Binningen und Birsfelden weisen bereits Anzeichen von städtischer Grundrentenbildung auf. Die absoluten Schuldsummen in den Gemeinden zeigen noch geringe Differenzen.

2. KAPITEL

Die Bewegung der Verschuldung 1870—1939

Die Hypothekarschulden im Kanton Baselland haben im Zeitraum 1870 bis 1939 um Fr. 441 546 433, d. h. um 1 130 % zugenommen.

Bezirk	Arlesheim:	Zunahme	Fr.	263 452 756	oder	2 410 %
„	Liestal:	„	„	96 662 895	„	1 217 %
„	Sissach:	„	„	52 568 355	„	430 %
„	Waldenburg:	„	„	28 862 427	„	350 %

[1]) In der Zeit vom 1. August 1822 bis 1. August 1823 passierten nach den Aufzeichnungen eines Wegmachers 30 850 Pferde den unteren Hauenstein.

Die grösste absolute und relative Zunahme verzeichnet der Bezirk Arlesheim, die kleinste Zunahme der Bezirk Waldenburg; hier haben die Hypothekarschulden um 350 % zugenommen, während im selben Zeitraum die Bevölkerung um 5,42 % abnahm. Bedeutend stärker als im Bezirk Waldenburg wuchsen die Hypothekarschulden im Bezirk Sissach, trotzdem auch in diesem Bezirk seit 1920 ein Rückgang der Bevölkerung eingetreten ist. Entsprechend der nicht einheitlichen Struktur des Bezirks Liestal ist die Verschuldung hier nicht in dem Ausmass angewachsen wie im Bezirk Arlesheim, aber doch viel stärker als in den vorwiegend landwirtschaftlichen Bezirken des oberen Kantonsteils.

Die *Gesamtkatasterschatzung des Kantons* erhöhte sich in der Zeit von *1889* bis *1939* um Fr. 620 209 037, oder 437 %. Die Hypothekarschulden nahmen im selben Zeitraum um 601 % zu. Die Verschuldung betrug im Kanton Baselland 1889 49 %, 1939 dagegen 63 %. In Wirklichkeit sagt die Verschuldungsziffer des Kantons nichts aus über die Lage der Grundeigentümer in Baselland, sie überdeckt eine Vielheit von Verhältnissen, die nicht homogen sind. Die Zahl gibt nur die Möglichkeit, die Verschuldungsbewegung verschiedener Kantone miteinander zu vergleichen[1]).

Die Schuldenzunahme in den Bezirken

Bezirk	Zunahme Hypotheken:	Zunahme Kataster:	Zunahme Verschuldung:[2])
Arlesheim	1 255 %	812 %	22 %
Liestal	509 %	361 %	14 %
Sissach	256 %	218 %	7 %
Waldenburg	179 %	170 %	3 %

Weitaus am raschesten sind die Hypothekarschulden im Bezirk Arlesheim angewachsen, die Verschuldung hat sich hier am meisten erhöht. Die Wertsteigerung von Gebäuden und Grundstücken ist trotz des starken Steigens der Landpreise verhältnismässig langsamer vor sich gegangen als die Schuldenvermehrung. Die wirtschaftliche Struktur dieses Gebietes hat sich seit 1890 gewandelt. Schritt um Schritt musste die Landwirtschaft der Industrie und dem Gewerbe

---

[1]) Die Verschuldung von Appenzell A.-Rh. betrug nach Knechtli 1852 = 56,41%, 1914 = 72,78%, 1937 = 79,12%.

[2]) D.H. Erhöhung der Verschuldungsziffer. Verschuldungsziffer = Verhältnis der Hypothekarschulden zu der Katasterschatzung.

weichen. Die noch bestehende Landwirtschaft zeichnet sich durch auffallende Intensität aus. Im Bezirk Waldenburg, der 1889 schon hoch verschuldet war, haben Hypothekarschulden und Katasterschatzung die geringste Vermehrung erfahren.

Allgemein lässt sich feststellen, dass die *Hypothekarschulden und Katasterwerte in der unmittelbaren Umgebung dər Stadt am stärksten zugenommen haben.* In den ländlichen Gegenden ist die Zunahme geringer als in den gewerblichen und industriellen Gemeinden und deren Umgebung.

Die *Zunahme der Verschuldung steht in Beziehung zur Entfernung* vom Handels- und Industriezentrum *Basel.*

Der Verlauf der Verschuldung ist immer über eine Reihe von Jahren zu vergleichen; der Stand eines Jahres kann durch Zufälle oder technische Massnahmen beeinflusst sein. Erst die Untersuchung des *„trends"* der Verschuldung gibt Aufschluss über den *Einfluss der wirtschaftlichen Wechsellagen* auf die Verschuldungsbewegung.

Hypothekenbestand			**Katasterschatzung**[1])	
		im Kanton Baselland		
		1889 = 100		
1900	144			
1914	255		1914	222
1920	318		1920	250
1930	584		1930	424
1939	701		1939	537

Die Reinzunahme der Hypotheken im ganzen Kanton

1871—1880	+ 21 777 820
1881—1890	+ 9 309 229
1891—1900	+ 29 155 612
1901—1910	+ 43 419 757
1911—1920	+ 75 692 466
1921—1930	+ 182 475 806
1931—1939	+ 79 715 743

Die Zunahme der Verschuldung war von 1870—1880 sehr gross, sie verlangsamte sich während der 1880er Jahre infolge der heftigen

[1]) Die Katasterwerte können nur für die Jahre in denen Neuschatzungen stattfanden, angegeben werden.

Agrarkrise[1]) und der Kreditknappheit. Ende der 1890er Jahre verstärkte sich das Wachstum der Schulden bis zum Weltkrieg, und wurde nur in den ersten Kriegsjahren etwas abgebremst. Seit dem Jahre 1916 beschleunigt sich die Zunahme immer mehr, um während den Jahren der Hochkonjunktur 1928 bis 1929 ihren Höhepunkt zu erreichen. Während der Krise der 1930er Jahre haben die Schulden nur noch wenig zugenommen. Seit dem Kriege 1939 verzeichnen wir einen leichten Rückgang der Schuldsummen. Die *Zuwachsrate des Gesamtkantons ist am grössten im Zeichen der Hochkonjunktur*, sie sinkt ab in der Depression, wurde aber bis zu diesem Kriege nie negativ.

Indexzahlen des Hypothekenbestandes

1870 = 100

Bezirk	1880	1914	1920	1930	1939
Arlesheim	175	692	926	2050	2501
Liestal	187	499	639	179	1330
Sissach	130	295	336	466	533
Waldenburg	134	291	323	426	450
Kanton	153	447	558	1022	1230

Das Tempo der Zunahme der Hypothekarschulden ist am gleichmässigsten im Bezirk Waldenburg, am sprunghaftesten im Bezirk Arlesheim.

Der Gang der Verschuldung im Bezirk Arlesheim: Das Wachstum der Schulden ist sehr stark im Jahrzehnt 1870—1880, stagniert fast völlig in der Periode 1881—1890. In den 1890er Jahren beginnt der grosse Bevölkerungszustrom in den Vorortsgebieten, die Schulden schwellen seit 1895 immer rascher an. 1890 20 911 Mill., 1900 36 994 Mill.

Das Tempo erfährt in den Jahren 1900—1905 eine leichte Verlangsamung, um sich nachher bis zum Kriege umso mehr zu beschleunigen. Im Jahrfünft 1915—1920 ist die Zunahme ungefähr gleich gross wie 1910—1915. Die angespannten Kreditverhältnisse auf dem Hypothekenmarkt einerseits, die es vielen Schuldnern verunmöglichten, Darlehen aufzunehmen, und die Stagnation auf dem Baumarkt

[1]) Starkes Sinken der Getreidepreise infolge des Wegfallens des Entfernungsschutzes für inländisches Getreide. Die Verbilligung der Transporte wurde bewirkt durch die Verdichtung des Eisenbahnnetzes in den europäischen Staaten und die Entwicklung der Hochseeschiffahrt.

in den ersten Kriegsjahren anderseits bewirkten eine Konstanz des Zunahmetempos.

Nach dem Kriege, von 1920 bis gegen das Ende der Hochkonjunktur wachsen die Schulden von Jahr zu Jahr in immer rascherem Tempo an. Es ist die *Periode der grossen Boden- und Bauspekulation* in den Vorortsgebieten.

Die *Reinzunahme der Hypothekarschulden im Bezirk Arlesheim* beträgt für das Jahr

1919	Fr. 7 568 739	1929	Fr. 12 387 935
1920	„ 7 830 157	1930	„ 11 385 074
1921	„ 6 835 250	1931	„ 13 576 634
1922	„ 8 464 411	1932	„ 11 814 593
1923	„ 11 932 440	1933	„ 8 061 902
1924	„ 12 428 459	1934	„ 8 849 406
1925	„ 12 836 301	1935	„ 3 337 322
1926	„ 13 894 857	1936	„ —1 731 349
1927	„ 16 596 666	1937	„ 2 922 997
1928	„ 17 080 656		

1932 verlangsamt sich die Zunahme plötzlich und gleitet dann immer mehr ab[1]). Die Bautätigkeit liegt lahm, die Bevölkerungsvermehrung in den Vororten hört auf. Seit Anfang dieses Krieges (1939) hat der Schuldenbestand im Bezirk Arlesheim abgenommen. Laut Bericht der Grundbuchämter ist die Abnahme zum Teil auf eine Grundbuchrevision im Kreis Arlesheim zurückzuführen.

Die sprunghafte Zunahme in den Jahren der Hochkonjunktur und der grossen Bautätigkeit in den Vororten lässt darauf schliessen, dass die Hypothekarschulden im Bezirk Arlesheim zum grössten Teil Bauschulden sind. Es wurde in der *Hochkonjunktur vorwiegend mit fremdem Gelde gebaut und gekauft.* Im Jahrzehnt 1910—1920 wurden 1 398 Wohnhäuser erstellt, in der Periode 1920—1930 3 222 und im Zeitraum 1930—1941 noch 1 958. Das Schwergewicht der Bautätigkeit hat sich allmählich in den äusseren Vorortsgürtel, insbesondere nach Muttenz verlagert. Entsprechend dem rascheren Wachsen der Schulden als der Katasterwerte stieg die Verschuldungsziffer im Bezirk Arlesheim von 45% im Jahre 1889 auf 74% im Jahre 1930 und ging dann auf 67% im Jahre 1939 zurück.

---

[1]) Die Verschuldung ging seit Beginn der Krise zurück, allerdings teilweise durch Radikalkuren (Konkurse mit Schuldenstreichung, Verluste der Pfandgläubiger).

Der Verlauf der Verschuldung im Bezirk Liestal

Die Belastung pro Kopf der Bevölkerung erhöhte sich von 1870 bis 1939 um Fr. 4 271, die Belastung pro Hektar um Fr. 11 274. Die Verschuldung stieg von 44% im Jahre 1889 auf 63% im Jahre 1930, sie betrug 1939 58%.

Der Bezirk Liestal ist weder ein vorwiegend bäuerlicher Bezirk, noch ist er zu einem Wohngebiet der baselstädtischen Arbeiterbevölkerung geworden. Es ist das am stärksten industrialisierte Gebiet des Kantons mit einer stetig, aber nicht sprunghaft wachsenden Bevölkerung[1]). Die Hypothekarschulden haben sich hier im Jahrzehnt 1870—1880 stark vermehrt. Vom Beginn der 1880er Jahre bis zur Jahrhundertwende war die Zunahme bedeutend schwächer, um dann in den Jahren vor dem Weltkrieg stark anzuwachsen. Von 1916—1930 nimmt die Beschleunigung beständig zu, aber in geringerem Masse als im Bezirk Arlesheim. Im Jahrzehnt 1920—1930 war die Zunahme der Schulden doppelt so gross als im Jahrzehnt 1910—1920, während sich die Zunahmen im Bezirk Arlesheim wie 3:1 verhalten. Während den Krisenjahren 1931 bis 1938 haben auch im Bezirk Liestal die Hypothekarschulden nur wenig zugenommen. Seit 1939 ist eine leichte Abnahme der Hypothekenbestände eingetreten.

Der Verlauf der Verschuldung in den Bezirken Sissach und Waldenburg

Die Belastung pro Kopf der Bevölkerung ist im Bezirk Sissach von 1870—1939 von Fr. 785 auf Fr. 3 820 gestiegen. Im Bezirk Waldenburg erhöhte sie sich von Fr. 842 auf Fr. 3 962.

Die Hektar war im Bezirk Sissach 1870 mit Fr. 872 belastet, im Bezirk Waldenburg mit Fr. 785. 1939 betrug die Verschuldung pro Hektar im Bezirk Sissach Fr. 4 650, im Bezirk Waldenburg Fr. 3 550.

Der Hypothekenbestand hat sich im Bezirk Sissach seit 1870 etwas mehr als verfünffacht. Im Bezirk Waldenburg ist er 4½mal grösser als 1870. Die Hypothekar-Verschuldung nahm in den beiden Bezirken im Jahrzehnt 1870—1880 sehr stark zu. Die in den ausgehenden 1870er Jahren einsetzende *industrielle Depression* (Band-

---

[1]) Es ist u. E. der starken Verbreitung der Textilindustrie in Liestal und Umgebung, als einer ausgesprochenen Frauenindustrie, zuzuschreiben, dass die Bevölkerung trotz starker Industrialisierung nicht mehr zugenommen hat. Die Zunahme der Zahl der Beschäftigten ging nicht einher mit einer Zunahme der Familien.

weberei), in ihren Wirkungen durch die gleichzeitige *Landwirtschaftskrise* potentiert, bewirkte in beiden Bezirken eine Verringerung der Schuldenzunahme während der 1880er Jahre. Von 1889 bis 1930 ist die Zunahme der Hypotheken mit Ausnahme der Kriegsjahre ebenfalls in Beschleunigung begriffen. Sehr stark war die Zunahme in den Jahren nach der Jahrhundertwende. 1915 und 1916 nahm der Schuldenbestand infolge der günstigen Konjunktur der Landwirtschaft und der geringen Möglichkeit, neue Schulden einzugehen, leicht ab. Eine wesentliche Entlastung erfuhren aber nur die grösseren landwirtschaftlichen Betriebe.

Der Einfluss des Weltkrieges 1914—1918 auf die schweizerische Landwirtschaft[1])

Die Ersparnis betrug durchschnittlich je Betrieb:

1901/05	Fr. 1 114	1914	Fr. 1 411
1906/13	„ 1 496	1915	„ 2 698
		1917	„ 5 610
		1918	„ 9 028

Laur schätzt die Ersparnis der schweizerischen Landwirtschaft während des ersten Weltkrieges auf ca. 2 350 Millionen Franken.

Der Reinertrag je ha Fläche betrug:

1913	Fr. 95.45
1918	„ 956.67

Von 1921—1930 hat die Verschuldung sehr stark zugenommen, im Bezirk Waldenburg verhältnismässig noch rascher als im Bezirk Sissach. In beiden Bezirken war die Verschuldungszunahme besonders gross zu Beginn der 1920er Jahre. Viele Landwirte hatten während der Kriegs- und unmittelbaren Nachkriegszeit hohe Produktenpreise erzielt, viel verdient, beim Kauf von landwirtschaftlichen Betrieben wurden übersetzte Preise bezahlt. Die Bauern suchten durch Verkauf der Betriebe die hohen Produktenpreise resp. die hohe Grundrente zu kapitalisieren.

Seit 1932 hat sich die Verschuldung insbesondere im Bezirk Waldenburg, nur langsam erhöht, die absoluten Schuldsummen stiegen wenig, während sich jedoch der Schuldendruck infolge der sinkenden Agrarproduktenpreise verstärkte.

---

[1]) Laur, Der Einfluss des Weltkrieges auf die schweiz. Landwirtschaft.

Der Verlauf der Verschuldung in den Gemeinden

Das ganze engere Vorortsgebiet ist gekennzeichnet durch eine gewaltige Zunahme der Hypothekarschulden und zugleich durch eine starke Erhöhung der Verschuldungsziffer. Die grösste absolute Zunahme der Hypothekarschulden verzeichnet *Allschwil*. Diese Gemeinde erlebte anfangs der 1890er Jahre die erste grosse Bevölkerungszuwanderung. Die Verschuldungsziffer hat sich in *Allschwil* um 21%, in *Binningen* um 3% Einheiten erhöht. Eine auffällige Entwicklung machte *Münchenstein* durch. 1889 noch ein gering verschuldetes Bauerndorf (37% Verschuldung) hat sich diese Gemeinde in den letzten Jahrzehnten gewaltig ausgedehnt. Die Hypotheken haben um 2 930% zugenommen, die Verschuldungsziffer ist von 37% auf 70% im Jahre 1939 angestiegen. Sie betrug 1930 sogar 76%.

Die am stärksten verschuldete Gemeinde des Vorortsgebietes war in allen Jahrzehnten seit 1889 *Birsfelden*. Die Verschuldung dieses typischen Vorortes betrug 1889 67%, 1914 88% und stieg 1930 auf 102%. Dies war das einzige Mal, dass eine grosse Gemeinde[1]) sich im Zustande der hypothekarischen Überschuldung befand. 1939 betrug die Verschuldung 90%.

Je ausgesprochener die Entwicklung einer Gemeinde vom Dorf zum städtischen Vorort ist, umso stärker haben die Hypothekarlasten zugenommen.

1889—1939

Gemeinden	Absolute Zunahme der Hypothekarschulden	Prozentuale Zunahme der Hypothekarschulden	Veränderung der Verschuldungsziffer
	Fr.	%	%
Allschwil	43 010 575	2 120	+22
Binningen . . .	38 542 800	1 080	+ 3
Münchenstein . .	33 117 275	2 930	+33
Birsfelden . . .	32 314 500	1 195	+23
Muttenz	26 000 600	1 075	+17
Arlesheim . . .	21 351 100	2 555	+42

In den *Industriegemeinden* ist die Zunahme der Hypothekarschulden geringer als in den Vororten. Die relative Verschuldung ist in einigen Ortschaften zurückgegangen, in anderen Gemeinden stark

[1]) Die kleinen Gemeinden des Homburgertales waren öfters überschuldet.

angestiegen. In Pratteln erhöhten sich die Hypothekarschulden um 1280 %, die Verschuldungsziffer stieg um 15 % Einheiten. In Liestal nahmen die Schulden um 502 % zu, die Verschuldungsziffer stieg um 23 % Einheiten. In Lausen sank die Verschuldungsziffer um 31 % Einheiten.

Am stärksten hat die Verschuldung in den Gemeinden in *günstiger Verkehrslage* zugenommen. Auch hier waren es vorwiegend die Jahre der Hochkonjunktur, die sehr verschuldungsfördernd wirkten.

Gemeinden	Prozentuale Zunahme der Hypothekarschulden	Veränderung der Verschuldungsziffer gegenüber 1889
	%	%
Liestal	502	+23
Pratteln	1280	+15
Lausen	288	—31
Hölstein	362	— 7
Sissach	469	+ 8
Gelterkinden	400	+11

über die Zunahme der Katasterschatzung vgl. die Tabellen im Anhang.

Die Entwicklung der Hypothekarverschuldung in den landwirtschaftlichen Gemeinden weist starke Differenzierungen auf. In allen Gemeinden nahmen die Hypothekarlasten von 1871—1880 stark zu; in den 1880er Jahren weist die Verschuldung in einigen Gemeinden eine leichte rückläufige Bewegung auf. Seit Anfang der 1890er Jahre ist die Verschuldung auch in den Dorfgemeinden, mit Ausnahme der Kriegsjahre, in beschleunigter Zunahme begriffen. Die *starke Vermehrung der Hypothekarlasten nach der Jahrhundertwende* ist auf die durch die Einführung von Schutzzöllen verbesserte Rentabilität der Landwirtschaft zurückzuführen[1]), die viele Bauern veranlasste, ihre Betriebe zu überzahlen.

Unter allen Dörfern *weisen die landwirtschaftlichen Gemeinden in unmittelbarer Nähe von Industrieorten die grösste Zunahme der Hypotheken auf.* Hier, wo günstige Absatzverhältnisse die Rentabilität der Landwirtschaft erhöhten und die Möglichkeit bestand, Land zu hohen Preisen als Bauland zu verkaufen, waren die Erwerber landwirtschaftlicher Heimwesen leicht geneigt, hohe Kaufpreise zu zahlen und ihr Gut stark zu belasten.

[1]) Das hatte eine starke Steigerung der Preise für landwirtschaftliche Betriebe zur Folge und wirkte somit *verschuldungsfördernd.*

Vergleich der Verschuldungszunahme in den einzelnen Kategorien von Dörfern, 1889—1939

Gemeinde	Zunahme der Hypotheken	Zunahme der Belastung pro ha	Veränderung der Verschuldungsziffer
	%	Fr.	%
Gemeinden mit Rebbau:			
Arisdorf	209	2 638	+35
Maisprach	140	2 385	+ 7
Buus	222	2 005	+10
Wintersingen	177	1 984	+11
Gemeinden im Bezirk Arlesheim:			
Pfeffingen	770	4 832	+52
Schönenbuch	648	6 785	+22
Therwil	385	5 127	— 8
Biel-Benken	250	2 520	+ 8
Landwirtschaftliche Gemeinden mit Posamenterei in den Tälern des obern Kantons:			
Buckten[1])	206	8 840	—28
Rothenfluh	210	1 231	+21
Ormalingen	86	1 493	+16
Gemeinden mit Landwirtschaft und Posamenterei, ein Teil des Gemeindebannes in den Weidegebieten:			
Reigoldswil	107	1 908	+ 3
Langenbruck	205	1 897	+ 6
Läufelfingen[2])	295	3 655	—15
Eptingen	62	819	—20
Plateaugemeinden (oberer Kanton):			
Wenslingen	170	563	+ 5
Oltingen	138	830	wie 1889
Zeglingen	71	563	—18
Plateaugemeinden (mittlerer Kanton):			
Seltsiberg	220	2 296	+18
Ramlinsburg	209	2 055	+14
Rünenberg	206	1 849	+ 7
Gemischte Gemeinden (Dörfer mit Industrie):			
Füllinsdorf	654	11 095	+44
Frenkendorf	510	11 672	— 1
Bubendorf[3])	229	3 149	+14
Aesch	780	19 194	+18

[1]) Gemeinde im Homburgertal, Verschuldung 1889 111%, Maximum des Kantons.
[2]) Industrie.
[3]) Das Resultat von Bubendorf erscheint nicht als sehr typisch. Die Gemeinde, ehemals ein Zentrum der Posamenterei, hat heute eine stark fluktuierende Bevölkerung. In der unmittelbaren Umgebung des Dorfes findet sich parzellierter Kleinbesitz, auf den Höhen eine Anzahl Einzelhöfe mit geringer Verschuldung und grosse Güter (Wildenstein, Beuggen).

Der Vergleich dieser Gemeinden beweist, dass sich Dörfer in geographisch ähnlichen Verhältnissen teilweise in bezug auf die Verschuldung ganz ungleich verhalten. Es ist infolge der grossen Anzahl sehr kleiner Gemeinden schwierig, in gleichen Gruppen eine gemeinsame Tendenz festzustellen, da die Resultate kleiner Dörfer oft schon durch die Ziffern von 2—3 Hofgütern stark beeinflusst werden. Die stärkste Zunahme der Hypothekarschulden weisen die gemischten Gemeinden des Birs- und Birsig-Gebietes und des Ergolztales auf. In diesen Gemeinden hat sich neben dem Bauernstand eine breite Schicht des unteren Mittelstandes niedergelassen, Arbeitersiedelungen entstanden, wobei viel mit fremdem Gelde gebaut wurde. Daneben treiben in einigen Gemeinden auch die Belastungen der Industrie die Verschuldung in die Höhe[1]), im allgemeinen sind jedoch die Fabriken hypothekarisch nur wenig belastet.

In den reinen Bauerndörfern beträgt die Zunahme der Schulden durchschnittlich 200%. Die Verschuldung hat in sämtlichen Talgemeinden zugenommen, wobei einzelne Dörfer wie Arisdorf und Rothenfluh, die 1889 sehr niedrig verschuldet waren, eine sehr starke Zunahme der Verschuldungsziffer aufweisen. Sehr unterschiedlich ist der Verlauf der Verschuldung auf dem Hochplateau. *Am geringsten ist die Zunahme der Hypothekarschulden und der Verschuldungsziffer in den Dörfern des obersten Ergolztgebietes*, auf den Plateaus am Fusse des Wisenberges. Einige Gemeinden mit Posamenterei weisen eine starke Zunahme der Verschuldung prozentual und pro Hektar auf[2]). Je näher diese Gemeinden den Industrieorten liegen, umso grösser ist die Zunahme der Belastung pro Hektar.

Am wenigsten zugenommen haben die Hypothekarlasten in den Gemeinden mit grossen Einzelhof- und Weidegebieten im Jura. Die *Verschuldung* in Prozent der Katasterschatzung hat in einem Grossteil dieser Dörfer stark *abgenommen*, während die Belastung pro Hektar um ca. 1000 Franken zugenommen hat. Einzig in Läufelfingen und Langenbruck hat die Vermehrung der Industrie und der gewerblichen

---

[1]) In Füllinsdorf entfielen 1938 ca. 3 Millionen Hypothekarlasten auf ein einziges Industrieunternehmen.

[2]) Die in der Bandweberei gemachten Ersparnisse werden gewöhnlich in neu erworbenen Grundstücken angelegt; wir treffen in den Posamentergemeinden allgemein sehr hohe Landpreise. Die Bodenpreistreiberei ist seit Bestehen der Bandweberei eine landläufige Erscheinung. In einigen Gemeinden kamen bei Landkäufen Preise von Fr. 4 000 bis Fr. 6 000 die Juchart zustande. Wir dürfen daher annehmen, dass früher *die Bodenüberzahlung in erster Linie Ursache der Verschuldung der Kleinlandwirtschaft war.*

Bevölkerung eine weit grössere Zunahme der Verschuldung bewirkt. In den Gemeinden des Homburgertales, die schon 1889 hoch verschuldet waren, hat die Belastung pro Hektar Bodenfläche weiter stark zugenommen. Die prozentuale Verschuldung ist jedoch leicht zurückgegangen. Bis zu einem gewissen Grade hat sich die Katasterschatzung allerdings den Schulden angepasst.

3. KAPITEL

Die Schatzungsveränderungen der Gebäude und Grundstücke 1889—1939

Der landwirtschaftlich genutzte Boden ist in erster Linie Produktionsmittel, „Gut höherer Ordnung" nach MENGER. Sein Preis hängt vom Preise der darauf gewonnenen Erzeugnisse ab. Nach RICARDO richtet sich der Preis der Erzeugnisse des Bodens nach den Produktionskosten der schlechtesten Böden, die zur Deckung des Bedarfs noch in Anspruch genommen werden müssen. *Alle besseren Böden werfen unter der Voraussetzung gleicher Kapital- und Arbeitsaufwendungen eine Rente ab* (*Differentialrententheorie*). Die mit dem landesüblichen Zinsfuss kapitalisierte Rente ist der Ertragswert des Bodens. Entspricht der Kaufpreis dem kapitalisierten Ertrage, so verschwindet für den Grundbesitzer die Rente als Differentialrente. Trotzdem kann der Boden infolge seiner *Unvermehrbarkeit* seinem Besitzer eine sogenannte *Monopolrente* abwerfen.

In Wirklichkeit weicht der Preis, der beim Kauf und Verkauf von landwirtschaftlichem Boden erzielt wird, weitgehend vom Ertragswerte ab. Der Verkehrswert des Bodens richtet sich nicht nur nach objektiven Faktoren (Ertrag), sondern nach Angebot und Nachfrage, wobei die subjektiven Wertschätzungen der Beteiligten den Ausschlag geben. Der mit dem laufenden Zinsfuss kapitalisierte Bodenertrag bildet nur die *Minimalgrenze des Bodenpreises*, dieser hat infolge des Monopolcharakters des Bodens die Tendenz, über den Ertragswert zu steigen[1]).

---

[1]) Es ist zu unterscheiden zwischen einer Erhöhung der Bodenpreise infolge der *Zunahme des Ertrages* und einer Steigerung der Bodenpreise die auf den *Monopolcharakter des Bodens* zurückzuführen ist.

Im folgenden werden die wichtigsten preiserhöhenden Faktoren kurz aufgeführt: Der Boden bildet eine Gelegenheit zur dauernden Betätigung der Arbeitskraft einer landwirtschaftlichen Familie. Vermutungen über zukünftige Rein-

Für den Staat ist die Art der Bewertung des Bodens aus steuerpolitischen Gründen stets von grosser Bedeutung. Die Steuerschatzung kann nun ihrerseits wieder den Preis beeinflussen.

Die Schatzungsmethoden in Baselland

Der Ertragswert. Der Ertragswert entspricht demjenigen Kapital, das aus dem Rohertrage des Betriebes nach Abzug sämtlicher Betriebskosten, der notwendigen Amortisationen, eines billigen Arbeitslohnes für die eigenen Arbeitskräfte sowie eines Zinses für das lebende und tote Inventar, bei landesüblicher Bewirtschaftung im Durchschnitt einer längeren Wirtschaftsperiode zu einem normalen Zinsfuss verzinst werden kann.

Der Verkehrswert. Der Verkehrswert ist der Wert, der dem Grundstücke auf Grund der erzielten Kaufpreise beigemessen wird. Er wird in alten Gesetzbüchern und Erbrechten verschiedener Kantone auch als der „wahre Wert" bezeichnet.

Um die Verschuldung in den einzelnen Gemeinden im Laufe der Entwicklung zu vergleichen, haben wir auf die *amtlichen Schatzungen* abzustellen, bei denen alle Grundstücke erfasst werden. Die Würdigungen für die Pfandbestellung geben nur über den Wert der belasteten Grundstücke Auskunft.

Die Steuergesetzgebung ist von ausschlaggebendem Einfluss auf die Schatzungen und damit auf das ganze Hypothekarwesen. Während der Helvetik war eine Vermögenssteuer eingeführt worden. Der Wert der Grundstücke wurde auf Grund der durchschnittlichen Verkaufspreise ermittelt. Im Kanton Basel sollte zu Beginn des 19. Jahrhunderts eine Grundsteuer eingeführt werden, um die Landschaft zu vermehrten Steuern heranziehen zu können. Alle Liegenschaften wurden neu geschätzt. Diese Katasterbücher sind noch erhalten. Wir können daraus jedoch nur den Wert der Häuser, nicht aber den Wert der Grundstücke feststellen.

---

ertragssteigerungen des Bodens infolge technischer Verbesserungen oder steigender Preise der Bodenprodukte. Z. B.: Die Erwartung eines besseren Zollschutzes (in diesem Sinne kann auch ein staatlich garantierter Produktenpreis wirken) auf landwirtschaftlichen Produkten; so gingen die Bodenpreise vielfach bereits vor der Einführung der Zölle in die Höhe.

Die Nachfrage nach Boden aus nichtlandwirtschaftlichen Kreisen. Die Verwendbarkeit des Bodens zu andern als landwirtschaftlichen Zwecken. Der Boden ist die sicherste Kapitalanlage.

Der Kanton Baselland hatte bis 1892 keine ständige Vermögens- und Einkommenssteuer. Es wurden nur gelegentlich in Notjahren Steuern erhoben; alle Steuerprojekte wurden vom Volke verworfen. Einzig im Birseck bestand eine Grundsteuer. Da diese Gemeinden nicht am Kirchen- und Schulgut teil hatten, musste zur Bestreitung der Kirchen- und Schulausgaben eine Steuer erhoben werden.

Neun Jahre nach der Schaffung der Basler Einkommenssteuer, im Jahre 1849, erhob Baselland erstmals eine Vermögens- und Einkommenssteuer. Der Ertrag wurde auf Fr. 40 000 veranschlagt, betrug aber nur Fr. 27 000. *Die Grundstücke wurden nach ihrer Fläche*, nicht nach dem Werte besteuert, die Katastereinrichtungen und Hypothekenbücher waren zu mangelhaft, um darauf abstellen zu können. Die Vermögens- und Einkommenssteuern der Jahre 1859 und 1871 basierten auf dem Verkehrswert[1]). Die Steuerrodel dieser Jahre sind jedoch nicht mehr vorhanden.

In den Gemeinden bestand das *System der Naturalfronen*. Jeder Fronpflichtige wurde nach Verhältnis seines Grundbesitzes zum Fronen aufgeboten, wer zu wenig gefront hatte, musste den Steuerausfall bar nachzahlen. Dieses System der Naturalfronen mit Ausgleich am Jahresabschluss ging mit dem stärkeren Eindringen der Verkehrswirtschaft immer mehr zurück. Es existierte 1871 nur noch in kleinen Gemeinden des oberen Kantons und in einer Anzahl agrikoler Gemeinden im Bezirk Arlesheim; an seine Stelle trat ein geldwirtschaftliches System.

Die *Katasterschatzungen der Gemeinden* wurden nicht einheitlich durchgeführt. Es sind drei Gruppen zu unterscheiden:

1. Gemeinden ohne Schuldenabzug,
2. Gemeinden mit halbem Schuldenabzug,
3. Gemeinden mit ganzem Schuldenabzug.

In der Gruppe 1 wurde sehr niedrig geschätzt, so dass laut Bericht des Regierungsrates von 1890 der wahre Wert weit über dem Steuerwert lag. Einzig in der dritten Gruppe, zu der z. B. die Gemeinde Liestal gehörte, wurde auf den Verkaufswert abgestellt.

Das Gemeindesteuergesetz regelte das Steuerwesen nicht einheitlich, sondern stellte nur Regeln auf für die Veranlagung. Die Schatzungen waren jedoch in den Gemeinden, die den ganzen

---

[1]) 1859 gingen pro Kopf der Bevölkerung Fr. —.93 ein. Seit 1874 hatte der Kanton keine Zoll- und Posterträgnisse mehr, er machte darum 1876 den Versuch, eine Steuer einzuführen.

Schuldenabzug gestatteten, nicht gleichwertig, da sie teilweise noch aus den 1860er Jahren, in einigen Gemeinden aus den 1840er und 1850er Jahren herrührten[1]).

Erstmals wurden die Katasterwerte aller Gebäude und Grundstücke anlässlich der regierungsrätlichen Enquête von 1889 auf einheitlicher Grundlage ermittelt. Durch die Verfassungsrevision von 1892 wurde die Erhebung einer ständigen Vermögens- und Einkommenssteuer festgelegt, *die Veranlagung von 1892 beruhte auf dem Verkehrswert.*

Die Schatzung von 1892 wurde erst 1913 revidiert, so dass in allen Jahren von 1892—1913 Wertveränderungen kaum berücksichtigt wurden.

Trotz der grossen Wertveränderungen während des Krieges und nachher wurde keine Revisionsschätzung durchgeführt; die Verkaufswerte wichen immer mehr von den Katasterschätzungen ab. Im unteren Kantonsteil wurden diese Wertsteigerungen teilweise durch Heranziehung der Kaufpreise und durch Zwischenschätzungen erfasst.

Am 1. Januar 1930 trat nach einem Provisorium von 38 Jahren das *neue Staatssteuergesetz* in Kraft. Gleichzeitig wurde eine *Liegenschaftsgewinnsteuer* eingeführt. Durch das neue Staatssteuergesetz erfuhr die Katasterschätzung eine einheitliche Regelung.

Nach § 21 des Steuergesetzes sind die rein land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke nach dem Ertragswerte zu veranlagen. Für die anderen Grundstücke und sämtlichen Gebäude gilt wie bisher der Verkehrswert. Bei Grundstücken, deren Preisbildung sowohl durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als auch durch anderweitige Verwertungsmöglichkeiten bedingt wird, hat die Einschätzung auf den Ertrags- und Verkehrswert Rücksicht zu nehmen (Mittelwert).

Für die *Verkehrswertschätzungen* war vom durchschnittlichen Preisniveau der letzten 6 Jahre auszugehen. Auf die Hochkonjunkturpreise der unmittelbaren Nachkriegszeit wurde daher nicht abgestellt. *Für Gebäulichkeiten* ging man vom Bauwerte aus, wobei der Verkehrswert in Prozenten des Brandlagers zu bemessen war. Bei den Posamentergebäuden fiel Lage und Ausnützung der Objekte ins Gewicht, die grossen Räumlichkeiten in diesen Häusern wurden infolge der Arbeitslosigkeit vielfach nicht ausgenützt. Vielerorts hatten die

[1]) Bericht des Regierungsrates von 1890.

Gebäude durch die starke Krise stark an Wert eingebüsst, im Hinterland waren die Gebäudepreise so stark gesunken, dass bei einem Verkauf nicht einmal ein Drittel der Brandlagerschätzung erzielt wurde.

Landwirtschaftliche Gebäude mussten trotz ihres Ertragswertcharakters zum Verkehrswert eingeschätzt werden. Da bei einem Hofgut das Haus nie ohne das Land verkauft wird, und zu diesem ausserdem in einem richtigen Verhältnis stehen muss, standen fast keine Preisangaben zur Verfügung. Der Verkehrswert dieser Gebäude wurde im allgemeinen auf 50—70 % des Brandlagers geschätzt. Diese Bestimmung der Katasterschätzung, wurde von den Landwirten und ihren Vertretern am meisten bekämpft und als ungerecht empfunden.

Die Schatzungen der Wirtschaften und Gasthöfe bewegen sich je nach Verkehrslage zwischen 90 und 150 % des Brandlagers. Handwerksgebäude wurden zwischen 50 und 80 %, Fabriken zwischen 60 und 90 % der Brandlagerschatzung veranlagt.

Die Grundstücke wurden nach der Katasterordnung in drei Zonen eingeteilt:

I. Verkehrswertzonen,
II. Mittelzone,
III. Ertragswertzone.

I. In der **Verkehrswertzone** waren die erzielten Preise massgebend. Hausplätze, Hofräume und Gärten wurden als Gebäudezubehör zum Verkehrswerte eingeschätzt. Das Gebäudeareal der Nebenhöfe wurde zum untersten Satze von Fr. 1.— pro m^2 taxiert. Bau- und Spekulationsland auf Grund von Mittelpreisen, Gärtnereien waren als Gewerbebetriebe zu behandeln, auch in Binningen ging man jedoch über Fr. 4.— pro m^2 nicht hinaus.

II. In der **Mittelzone** (kombinierte Ertrags- und Verkehrswertschatzung) wurden die Grundstücke je nach ihrer Lage zu $\frac{1}{4}$ Verkehrswert und $\frac{3}{4}$ Ertragswert oder umgekehrt eingeschätzt.

Kritik. Ein Landwirt, dessen Grundstücke in der Bauzone liegen, hat, solange er sie landwirtschaftlich nutzt, keinen vermehrten Ertrag. Das Land der Bauern im unteren Kantonsteil, das vielfach in der Bauzone liegt, wird dadurch zu hoch besteuert, indem auf einen Verkaufspreis abgestellt wird, den der Bauer, der sein Land selbst bebauen und behalten will, nie erhält.

III. In der **Ertragswertzone** wurde auf Grund des Reinertrages geschätzt. Der Ertragswert für Kulturland wurde auf Fr. —.04 bis —.60 pro m^2 bemessen. Es wurde dabei eine Art von „*Thünenschen Kreisen*" gebildet in bezug auf die Lage des Produktionsortes zum Konsumzentrum[1]).

a) *Marktzone*, „wo sich die direkte Verflechtung mit dem Markte in günstigen Absatzverhältnissen auswirkt". Hier wurden die Grundstücke im Dorfbezirk mit Fr. —.55 pro m^2, die Grundstücke der Hofgebiete mit Fr. —.50 und der entfernte parzellierte Besitz mit Fr. —.30 bis —.35 veranlagt. Zu dieser Zone gehören sämtliche Gemeinden des Bezirkes Arlesheim, sowie Pratteln und Liestal.

b) *Übergangszone*, „welche von der Marktzone in die reine Landzone überleitet", wobei bereits ein Teil der Weidegebiete miteinbezogen wurden. Die Hofgebiete wurden hier mit Fr. —.35, Weiden mit Fr. —.10 bis —.15 veranschlagt. Parzellenbesitz 20—30 Rp.[1]).

c) *Landzone*, „wo die Preis- und Absatzverhältnisse infolge grösserer Entfernung vom Markt am ungünstigsten sind". Dorfgebiete Fr. —.35, Hofgebiete Fr. —.25 bis —.30, Weiden Fr. —.04 bis —.10. Zu dieser Zone gehören vor allem die Jura- und Plateaugemeinden.

Die bessere Arrondierung und rationellere Bewirtschaftung rechtfertigen für die Hofgebiete eine höhere Bewertung als für den entfernten Parzellenbesitz.

Privatwaldungen wurden auf Grund eines mittleren Reinertrages von Fr. 18 pro m^3 bewertet. Der Ertragswert der umfangreichen Bürgerwaldungen, die mehr als zwei Drittel des Gesamtwaldbestandes ausmachen, wurde durch Kapitalisierung des Reinertrages der letzten 6 Jahre zu $4\frac{1}{2}\%$ gefunden.

Geschlossene Pachtbetriebe wurden, auch wenn sie Nichtlandwirten gehörten, zum Ertragswert eingeschätzt.

Im Jahre *1938* wurden sämtliche Liegenschaften im Kanton *neu geschätzt*, um den Wertveränderungen überall Rechnung tragen zu können. Grundsätzliche Revisionsbegehren gegen die Neuschatzung wurden lediglich aus landwirtschaftlichen Kreisen laut, welche für ihren Grundbesitz, einschliesslich der Gebäude und des Landes im

---

[1]) Diese Feststellung will nur auf das bei der Schätzung massgebende *Prinzip* hinweisen, die Realitäten sind von der Thünenschen Abstraktion weit entfernt.

[1]) Zur „Übergangszone 1" gehörte z. B. unsere Spezialuntersuchungsgemeinde Arisdorf, Grundstücke im Dorf 45 Rp., parzellierter Besitz 25—30 Rp., Hofgebiete 40 Rp. Ausserdem Sissach, Gelterkinden u. a. Diese Übergangszone wird in eine sog. Übergangszone 1 und eine Übergangszone 2 aufgeteilt.

Baugebiet, die reine Ertragswertschätzung verlangten. Diese Begehren mussten, als dem Gesetze widersprechend, abgelehnt werden[1]).

Diese Bestimmung war 1938 noch weniger zu rechtfertigen als 1930[2]). Sie mutet paradox an in einem Zeitpunkt, wo die Preise für landwirtschaftliche Heimwesen obrigkeitlich mit maximal 25 % über dem Ertragswert festgesetzt werden, und der Bauer die versteuerten Verkaufswerte gar nicht realisieren kann. Auf die anderen Gefahren dieser Schätzung werden wir in der Spezialuntersuchung über die landwirtschaftliche Verschuldung noch hinweisen.

Die Nichtlandwirten gehörenden landwirtschaftlichen Grundstücke, also alle Pachtbetriebe, ob reine Bauerngüter oder Landsitze, wurden nun *zum Verkehrswerte eingesetzt*. Dies hatte eine bedeutende Höherschätzung der Grundstücke, der Christoph Merian'schen Stiftung und anderer Landsitze zur Folge[3]).

Die Schatzung wurde nun nicht nur in Ansehung des Objektes, sondern auch unter *Berücksichtigung des Eigentümers* durchgeführt. Mit der Ertragswertschätzung soll den Klein- und Mittelbauern die Existenz erleichtert, aber nicht in Grundbesitz angelegtes Kapital vor anderem Besitz bevorzugt und der Erwerb von Boden zu Spekulationszwecken lukrativer gestaltet werden.

Eine Einreihung der Grundstücke in die vom Gesetze vorgesehenen Wertkategorien nur nach der Lage und der Verwendungsmöglichkeit und ohne Rücksicht auf den Erwerbszweck, d. h. ohne Ansehung des Eigentümers, würde dem Gesetzeswillen nicht gerecht. Das Gesetz stellt darum bei der Zubilligung der Ertragswertschätzung mit Recht auf den *dauernden Betrieb durch Selbstbewirtschafter* ab.

Die Schatzungsveränderungen 1889—1939

Im Jahre 1889 wurden die gesamten Gebäulichkeiten im Kanton auf Fr. 68 809 961, die Grundstücke auf Fr. 73 029 841 veranlagt. Die Grundstücke übertrafen die Gebäude an Wert; wir stehen erst am Beginn der grossen Bauperiode. Berichte über eine

---

[1]) Die Ertragswertschätzung sämtlicher landwirtschaftlicher Grundstücke würde dem Staate einen zu grossen Steuerausfall verursacht haben. (Laut Bericht des Regierungsrates.)

[2]) In einzelnen Gegenden stehen die Schätzungen in keinem Verhältnis zum Ertrage der Heimwesen.

[3]) Bei den Landsitzen von Baslern ist die Ermittlung des Verkehrswertes schwierig. Da die Nachfrage nach solchen Liebhaberobjekten nicht sehr gross ist, liegt der Verkehrswert, besonders im oberen Kanton oft nicht stark über dem Ertragswert.

Typhusepidemie in der Gemeinde Liestal lassen erkennen, dass es selbst in mehr städtischen Siedelungen noch an hygienischen Einrichtungen gebrach.

Die Schatzung der Gebäude und Grundstücke (ohne die Leitungen) im Kanton Baselland hat sich von 1889—1939 von 141 839 802 Franken auf Fr. 755 485 361 um 437 % erhöht.

Der Wert der Grundstücke allein stieg von Fr. 73 029 841 auf Fr. 229 393 134 um 212 %.

Der Wert der Gebäude erhöhte sich von Fr. 68 809 961 auf Fr. 526 092 227 um 665 %.

In den einzelnen Bezirken ergeben sich sehr abweichende Resultate.

1889—1939

Bezirk	Totalerhöhung der Schatzung	Grundstücke	Gebäude
	%	%	%
Arlesheim	800	460	1130
Liestal	355	180	481
Sissach	218	92	394
Waldenburg	167	57	364

Die Wertveränderungen der Grundstücke

Wiewohl die Schatzungen des Bodens 1889 und 1938 nicht im ganzen Kanton nach den gleichen Gesichtspunkten durchgeführt wurden, können die beiden Schatzungen miteinander verglichen werden. Der Gesamtwert des Bodens stieg im Zeitraum von 50 Jahren um 212 %. Diese Wertzunahme ist so gross, dass sie niemals nur durch eine Veränderung der Schatzungsmethode hervorgerufen worden sein kann. Während die Gesamtfläche 1889 in den Bezirken Arlesheim und Sissach ungefähr gleich hoch auf ca. 21 Millionen geschätzt wurde, betrug die Schatzung im Bezirk Liestal 16 228 000 Franken und im Bezirk Waldenburg Fr. 14 456 000.

Der durchschnittliche Wert der Hektar betrug:

Bezirk	1889	1939
	Fr.	Fr.
Arlesheim	2 250	12 220
Liestal	1 880	5 210
Sissach	1 480	2 840
Waldenburg	1 380	2 160

Der Bodenwert hat erwartungsgemäss im Bezirk Arlesheim am meisten zugenommen. Die starke Bevölkerungsvermehrung in diesem Gebiet bewirkte eine ständig gesteigerte Nachfrage nach Bauland. Immer mehr Boden wurde der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, die Stadt Basel, auf zwei Seiten durch Landesgrenzen eingeengt, wuchs über die Kantonsgrenzen hinaus.

Da die Katasterschatzung nicht zwischen Gebieten in der unmittelbaren Bauzone und der landwirtschaftlichen Zone unterscheidet, konnten wir nur den durchschnittlichen Wert der Hektar Boden ohne Wald errechnen. Dieser betrug im Jahre 1889 in Allschwil Fr. 2 480, in Binningen Fr. 3 650, in Birsfelden Fr. 1 860. Obwohl sich in Birsfelden der grösste Teil des Gemeindeareals schon in der Bauzone befand, waren die Bodenpreise noch überraschend tief. In Binningen ist der Durchschnittswert pro Einheit doppelt so hoch als in Birsfelden. In Wirklichkeit müssen die Preise in der effektiven Bauzone viel höher gewesen sein.

Am höchsten war die Bodenschatzung 1889 in *Muttenz* mit Fr. 3 854 710. Die Gemeinde am Rande der oberrheinischen Tiefebene war damals noch ein intensiv bebautes Getreide- und Weinbaugebiet, ebenso wie die Dörfer am Fusse des Gempen. Der durchschnittliche Wert der Hektar betrug 1889 in Muttenz Fr. 3 550 (ohne Wald), in Arlesheim Fr. 4 010 (mit Wald)[1]). Er war in Arlesheim höher als in den direkten Vororten der Stadt. In den Gemeinden mit weniger Getreidebau war der Verkehrswert der Hektar etwas tiefer:

Bottmingen Fr. 2 950, Reinach Fr. 2 100, Biel-Benken Fr. 2 900, Oberwil Fr. 1 790, Aesch Fr. 2 450. Im Bezirk *Arlesheim war 1889 die Vorortsbildung noch nicht sehr ausgeprägt. Die höchsten Schatzungswerte treffen wir in den Gemeinden mit intensiver Landwirtschaft und Rebbau.*

In den Gemeinden des *Bezirks Liestal* sind die Schatzungswerte pro Hektar ziemlich einheitlich. Die höchste Schatzung im Ergolztal hat die Gemeinde Liestal mit Fr. 2 790 pro Hektar ohne Wald. In allen Gemeinden macht das landwirtschaftlich genutzte Areal noch den grössten Teil der Bodenfläche aus, die Preisdifferenzen zwischen gutem Kulturland und Bauland sind gering. In den Posa-

[1]) Der Katasterwert des Waldes konnte für Arlesheim nicht genau ermittelt werden, so dass wir nur den Durchschnittswert für die gesamte Bodenfläche errechnen konnten.

menterdörfern Bubendorf, Ramlinsburg und Ziefen liegen die Katasterwerte pro Hektar zwischen Fr. 1 300 und 1 800. Die Reb- und Getreidebau-Gemeinde *Arisdorf* weist im Bezirk Liestal die höchste Schatzung pro Hektar (Fr. 3 520 pro Hektar ohne Wald) auf.

Im *obern Kanton* treffen wir 1889 die höchsten Bodenschatzungen in den gewerblichen Gemeinden Sissach, Gelterkinden und in den Rebbaugemeinden Buus und Maisprach. Relativ hoch war die Schatzung auch in Niederdorf und im grossen Posamenterdorf Reigoldswil. In den anderen Gebieten standen die Werte pro Hektar überwiegend unter Fr. 2 000, am tiefsten in den extensiv bewirtschafteten Weidegebieten des Jura, in Langenbruck, Eptingen und Läufelfingen.

Die grösste **Bodenwertzunahme** verzeichnen die Vororte von Basel. Birsfelden weist die prozentual grösste Vermehrung auf mit 2000%, bezogen auf die geringe Schatzung von 1889. In Binningen hat der Bodenwert um 1300%, in Allschwil um 1210% und in Münchenstein um 810% zugenommen. In allen diesen Zahlen wird nur die Bodenfläche ohne Wald berücksichtigt. *Die prozentuale Zunahme des Bodenwertes steht im Verhältnis zur Entfernung von der Stadt Basel, je früher eine Siedelung zum städtischen Vorortsgebiete gehörte, umso bedeutender ist die Erhöhung des Bodenwertes.* Während 1889 die durchschnittlichen Preise pro Hektar wesentlich von der *Bodenbebauung* abhingen, spiegelt die Katasterschatzung von 1938 den Vorortscharakter der Gemeinden wieder[1]).

Die Katasterschatzung pro Hektar Bodenfläche ohne Wald erhöhte sich von 1889—1939 in

Binningen	von Fr.	3 650	auf Fr.	51 500[2])
Birsfelden	„	„	1 860	„	„	38 600
Allschwil	„	„	2 480	„	„	26 000
Münchenstein	„	„	2 450	„	„	22 300

Die grösste absolute Wertzunahme verzeichnet das Areal in Binningen. Hier erstreckt sich die Preissteigerung nicht nur auf das

[1]) Der Staat Baselland kaufte im Anschluss an das eigentliche Hafengelände in der Au ca. 40 ha im Kostenbetrage von 1,8 Mill. (Fr. 4.50 pro m²). Mitteilung von Regierungsrat Gschwind. Die Stadt Basel hatte am 24. September 1918 den Bundesbahnen ca. 40 ha Hardwald bei Muttenz zu Fr. —.55 den m² abgetreten.

[2]) Dies ist ein Durchschnittswert. Effektiv werden in Binningen heute Preise bis Fr. 35.— per m² bezahlt.

Land im Ort, sondern das ganze Umgelände ist als bevorzugtes Villenquartier direkt vor den Toren der Stadt Basel in die Zone hoher Preise einbezogen. Wir haben festgestellt, dass die absolute Wertzunahme pro Hektar Kulturland in unmittelbarem Verhältnis zur Entfernung von der Stadt steht. Eine Ausnahme von dieser Regel bildet Arlesheim. Hier ist der durchschnittliche Katasterwert pro Hektar höher als in Allschwil. Im Villenvorort Arlesheim werden ausgesprochene Liebhaberpreise bezahlt, wodurch die Katasterschatzung für das ganze Gebiet stark in die Höhe getrieben wurde.

Auch in den *Industrieorten* ist die Wertvermehrung des Bodens bedeutend. Die Zunahme der Katasterschatzung beträgt in Liestal 289%, Pratteln 369%, Frenkendorf 254%.

Der Durchschnittswert pro Hektar ohne Wald erhöhte sich in

Liestal	von Fr.	2 790	auf Fr.	17 000	um	490%
Pratteln	„	„	2 640	„	„	14 600	„	450%
Lausen	„	„	2 300	„	„	8 350	„	260%

Der Katasterwert des Bodens hat sich in den rein landwirtschaftlichen Gemeinden in den letzten 50 Jahren nicht stark erhöht. In den ausgesprochenen Talgemeinden hat die Katasterschatzung stärker zugenommen, da hier neben der Ertragswert- die Verkehrswertschatzung vermehrt ins Gewicht fällt. Die Bodenwertvermehrung in den Juragemeinden mit grossen Weiden und Einzelhofgebieten ist gering. Diese Gebiete waren 1889 viel stärker bevölkert als heute, die Verkehrswerte ziemlich hoch, so dass die heutige Ertragswertschatzung die damaligen Werte kaum übersteigt. Generell ist zu sagen, dass das ganze Gebiet des Bezirkes Waldenburg eine weit geringere Vermehrung der Katasterschatzung des Bodens aufweist als die obern Gebiete des Bezirks Sissach.

Die *Bodenwertvermehrung 1889—1939* beträgt in

Reigoldswil	21%	Rünenberg	94%
Waldenburg	42%	Maisprach	40%
Langenbruck	69%[1])	Biel-Benken	78%
Seltisberg	42%		

[1]) Einfluss der vielen Pachtgüter mit Verkehrswertschatzung.

Die Veränderung der Gebäudeschatzungen

Viel grösser als der Zuwachs der Katasterschatzung der Grundstücke ist die Schatzungsvermehrung der Gebäude. Die Gebäude wurden immer zum Verkehrswert eingeschätzt.

Gebäudeschatzung in den Bezirken:

	1889	1938	Zunahme
	Fr.	Fr.	%
Arlesheim	22 992 891	292 676 485	1 130
Liestal	22 878 780	132 729 720	481
Sissach	14 738 598	72 779 457	394
Waldenburg	8 199 692	37 906 565	364

Die absolut höchste *Gebäudeschatzung* verzeichnet 1889 und 1938 die Gemeinde Liestal. Die relative Wertzunahme ist jedoch in anderen Gemeinden grösser.

Die grössten *Zunahmen* der Gebäudewerte entfallen auf die *Vororte von Basel*, eingeschlossen der zweite Wohngürtel mit Muttenz und Arlesheim und auf die ausgesprochenen, in starker Entwicklung begriffenen Industrieorte Liestal, Pratteln und Lausen, die grosse Gebäudewertvermehrung von Augst entfällt zu 7 Millionen auf das Kraftwerk.

Gebäudeschatzung in den Gemeinden:

	1889	1938	Zunahme
Vororte:	Fr.	Fr.	%
Allschwil[1])	2 192 700	46 160 735	2 025
Binningen	4 052 950	42 371 450	945
Birsfelden	3 603 500	28 898 540	702
Münchenstein	1 517 900	35 598 100	2 248
Industrieorte:			
Pratteln	3 023 815	39 773 205	1 220
Liestal	12 776 810	49 047 480	284

War diese Zunahme der Gebäudeschatzung eine lineare, oder ist sie mehr sprunghaft verlaufen? Wir können die Schatzungsveränderungen nur über grössere Zeiträume vergleichen. Um An-

[1]) Maximale Gebäudewertvermehrung im Kanton Baselland.

haltspunkte zu geben, führen wir die Zahl der bewohnten Häuser an, dabei sind wir uns bewusst, dass in Liestal und Pratteln die Schatzungen der Fabriken für die gesamte Schatzungsvermehrung sehr stark ins Gewicht fallen.

Bewohnte Häuser:

	Bezirk			
	Arlesheim	Liestal	Sissach	Waldenburg
1880	2 099	1 631	2 063	1 254
1910	3 455	1 828	2 184	1 248
1920	4 401	2 375	2 463	1 442
1930	6 697	2 912	2 641	1 506
1941	8 103	3 500	2 872	1 608

	Gemeinde			
	Liestal	Allschwil	Muttenz	Arisdorf[1])
1880	446	129	262	118
1910	624	390	349	120
1920	718	540	455	117
1930	881	1 108	826	123
1941	1 127	1 295	1 125	130

Während Liestal und die Gemeinden des Ergolztales eine mehr kontinuierliche Entwicklung zeigen, geht die bauliche Entfaltung der Vororte sprunghaft vor sich. Die erste grosse Bauperiode war anfangs der 1890er Jahre. Die Hauptbauperiode eine Zeit grosser Bau- und Bodenspekulationen während der Hochkonjunktur der Nachkriegsjahre. Seit 1929 sind die *Gebäudeschatzungen in den Vororten stark zurückgegangen*, die Schatzung von 1938 musste dem Preiszerfall, der infolge der Krise eingetreten war, Rechnung tragen.

Gebäudewertveränderung 1929 bis 1938

	Fr.		Fr.
Allschwil	— 1 967 441	Muttenz	+ 1 952 835
Binningen	— 2 538 321	Liestal	+ 597 510
Birsfelden	— 101 700		

[1]) Wir haben in der Gemeinde Arisdorf die landwirtschaftliche Verschuldung untersucht. Die Gemeinde wird hier aufgeführt, um die absolute Stagnation in den Landgemeinden zu illustrieren. Die Zunahme der bewohnten Häuser ist nicht nur auf Neubauten zurückzuführen. In einzelnen Fällen handelt es sich nur um leerstehende Gebäude, die wieder bewohnt wurden.

Eine starke Erhöhung der Schatzung konstatieren wir in den Uhrenindustrieorten. Diese entfällt einerseits auf Fabrikneubauten, andererseits auf Arbeiterkleinwohnungen. Hölstein verzeichnet gegenüber 1889 eine Zunahme um 1 020 %, Niederdorf um 764 %.

Die Vermehrung der Gebäudeschatzung in den bäuerlichen Gemeinden wurde verursacht durch Umbauten der Häuser, Investitionen in Stallbauten und Scheunen. In den Posamenterdörfern ist infolge der erwähnten Entwertung der Häuser die prozentuale Zunahme seit 1889 etwas geringer.

Die Zunahme der Gebäudeschatzungen 1889—1939

Bauerndörfer		Posamenterdörfer	
Arisdorf	200 %	Reigoldswil	200 %
Buus	318 %	Seltisberg	191 %
Biel-Benken	352 %	Oltingen	187 %
Zeglingen	374 %	Ziefen	146 %

Zusammenfassung:

Katasterwerte im Kanton

	1889[1])	1938
Häuser	68 809 961	526 092 227
Boden, ohne Wald	59 809 076	216 966 134
Wald	13 222 765	12 427 000

Die Katasterschatzung des Grund und Bodens stieg in den vorwiegend landwirtschaftlichen Gebieten nicht stark an. In diesen Gemeinden steht die Ertragswertschatzung stark im Vordergrund, so dass die Schatzungserhöhung zugleich auch die Ertragssteigerung zum Ausdruck bringt. Je gewerblicher und industrieller eine Gemeinde ist und je mehr sie als städtisches Wohngebiet in Frage kommt, umso stärker ist die Schatzung angestiegen.

Sehr gross ist die Wertsteigerung der Gebäude in den Vororten, aber auch in der Landwirtschaft haben die Gebäudewerte stärker zugenommen als die Grundstückschatzungen. Das in Gebäuden angelegte Kapital hat sich in unserer Landwirtschaft in den letzten 50 Jahren etwa verdreifacht, wobei die Entwertung des Geldes nicht berücksichtigt ist.

[1]) 1889 sind in der Schatzung auch die Liegenschaften des Staates inbegriffen.

B. DIE SPEZIELLEN ERGEBNISSE

I. Die Agrarverschuldung

Die Verschuldungsverhältnisse in der Gemeinde Arisdorf

Die Untersuchung der Verschuldung in den Gemeinden erlaubt uns, Schlüsse zu ziehen über die Höhe der Verschuldung in den einzelnen Gegenden des Kantons und gibt uns die Möglichkeit, den generellen Verlauf der Verschuldung über eine längere Zeitperiode zu verfolgen.

Einen genauen Einblick in die Schuldverhältnisse gewinnen wir jedoch erst, wenn wir in einem kleineren Untersuchungsgebiet die Verhältnisse des einzelnen Schuldners genau untersuchen, d. h. uns klar werden über die soziale Gliederung der Schuldner und über Art und Wert der einzelnen Unterpfänder, auf die sich die Schuldenlast verteilt.

Von grösster Bedeutung ist die Untersuchung der Agrarverschuldung. Die Erhaltung des Bauernstandes ist für die Schweiz von eminenter Bedeutung, gerade weil die Schweiz als eines der am höchsten industralisierten Länder Europas bezeichnet werden kann.

Dem durch die frühe Entfaltung der Exportindustrie bestimmten Ablauf der Wirtschaftsgeschichte des Landes entsprechend, weist die Landwirtschaft, die im Verlaufe der neueren Zeit immer ausgeprägtere, durch die natürlichen Produktionsbedingungen der Bodenfläche gleichermassen wie durch die Marktlage gewiesene Produktionsrichtung auf: Zurückbleiben der vegetabilischen Produktion, namentlich der Getreideproduktion, hinter dem Inlandsbedarf und in der Folge Getreideimporte erheblichen Umfanges bei gleichzeitiger Überschussproduktion animalischer Nahrungsmittel[1]).

Die Tatsache, dass der Landwirt der Schweiz nicht Grossgrundbesitzer, sondern typischerweise Klein- und Mittelbauer ist, lässt die Förderung der Landwirtschaft und Massnahmen des Agrarschutzes zugleich als ein Stück Sozialpolitik erscheinen. Wir möchten in diesem Zusammenhange auch die Entschuldung der Landwirtschaft als eine sozialpolitische Massnahme ersten Ranges bezeichnen, die,

---

[1]) Jährliche Milcherzeugung der Schweiz:

1866	12 671 154 q
1935	27 960 000 q

indem sie die Möglichkeit einer Senkung der Agrarproduktenpreise begünstigt, sich auch für die andern Klassen der Bevölkerung günstig auswirken muss.

Unsere Spezialuntersuchung wurde mit dem Jahre 1939 abgeschlossen. Die Situation während des Krieges wird hier, wie auch bei der Besprechung der Produktionsformen nicht berücksichtigt, da die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht mehr ganz vom Willen des Einzelnen abhängt und die Höhe der Neuverschuldung der Landwirtschaft ebenfalls durch den Staat begrenzt werden kann[1]).

Abgrenzung des Spezialuntersuchungsgebietes

Um die landwirtschaftlichen Verschuldungsverhältnisse möglichst rein darstellen zu können, haben wir zur Untersuchung eine Gemeinde gewählt, in der sich kein einziger Fabrikbetrieb befindet, die abseits der grossen Verkehrsstrassen gelegen, erst seit einigen Jahren durch eine Autopost mit Liestal verbunden ist, aber in bezug auf Zahl der Bevölkerung und Flächeninhalt gross genug ist, um ein Zufallsresultat zu vermeiden.

Die Gemeinde **Arisdorf** gehörte zum Amte Farnsburg. Die Stadt Basel kaufte sich 1532 das Dorf Arisdorf von Adalbert von Bärenfels mit den grossen Gefällen von 504 Jucharten. Andere Zinsen gehörten der Dompropstei, dem Deputatenamt, dem Kloster Olsberg und der Familie Löwenburg. Im 18. Jahrhundert waren Zehntenbesitzer: zur Hälfte die Dompropstei, zur Hälfte die Herren von Truchsess in Rheinfelden; im Kreuz, dem oberen Teil von Arisdorf, die Dompropstei ganz. In Basel-Olsberg, das auch zum Banne Arisdorf gehört, besass das Kloster Olsberg den ganzen Zehnten. Ausserdem hatten die Bauern umfangreiche Fronen, insbesondere Holzfuhren aus dem Bärenfelser Holz (einem Hochwald) zu leisten, worunter die Landwirtschaft stark litt. Um sich den Fuhrfronen zu entziehen, hielten viele Bauern fast kein Zugvieh mehr. Am 7. März 1764 erschien ein Frongesetz, wonach alle Liegenschaften und Grundstücke neu geschätzt, die Schulden davon abge-

[1]) Bericht des Regierungsrates von Baselland von 1940, „Verkaufsbewilligungen von Liegenschaften und Grundstücken wurden teilweise versagt, in andern Fällen die Preise stark hinuntergesetzt."

zogen und die Fronen danach berechnet wurden[1]). Erst die Aufhebung der alten Agrarverfassung befreite die Bauern ganz von diesen Lasten.

Das Gesetz über den Loskauf der Zehnten vom 9. Mai 1804 bestimmte:

§ 1: Der Zehntenloskaufschilling eines zehntbaren Grundstückes ist das zwanzigfache des Zehntenausschlages desselben.

§ 2: Die zehntenfreien Grundstücke bleiben bei ihrer Zehntenfreiheit und sollen zu keinem Austeiler des Loskaufs angeschlagen werden. (Zehntenfrei sind jene Grundstücke, die zwar keinen Heuzehnten in Geld oder Natura abwarfen, die aber bei Aufbrüchen dem Neubruchzehnten unterworfen waren).

§ 3: Der kleine Zehnten wird unentgeltlich aufgehoben.

§ 4: Die zehntbaren Güter gehören in eine der drei folgenden Klassen von Zehntenausschlägen:

Der Fruchtzehntenausschlag,
der Weinzehntenausschlag,
der Heuzehntenausschlag.

§ 6: Wer die erwähnten Zehntenausschläge losgekauft hat, befreyet seine betreffenden Güter von aller Zehntenpflicht, er möge sie zu Feld, Wiesen, Reben, Garten umschaffen oder nicht.

§ 7: Um den Loskaufzehntenausschlag eines Grundstückes zu bestimmen, hat man auf folgende Punkte Rücksicht zu nehmen: auf den gesetzlichen Geldwert der Produkten, auf den wirklichen Naturalertrag des Zehnten .....

§ 8: Der gesetzliche Geldwert wird alle 6 Jahre von der Haushaltung ausgemittelt und kundgemacht werden. Dazu werden die Mittelpreise der 14 nächst vorhergehenden Friedensjahre jeweilen zu Grunde gelegt. Die höchsten und tiefsten Preise werden weggelassen.

§ 9: Der Loskaufschilling kann in zehnjährigen Terminen bezahlt werden. Die Verfallzeit der Zinse und Termine ist der letzte Dezember oder höchstens im Laufe des folgenden Jänners.

Wenn der Zehntenloskäufer sich in der Abführung des Termines saumselig zeigte, so wurde der Zehnten am nächsten Termin wieder

---

[1]) Über Frondienste vgl. Freivogel: Die Lasten der Basler Untertanen im 18. Jahrhundert im Basler Jahrbuch 1924, 1925, 1927 und 1929. (Weingeld, Zehnten, Schloss- und Holzfronen usw.) Der Ausbau der Hauensteinstrassen Mitte des 18. Jahrhunderts erfolgte ganz durch Fronarbeiten.

in Natura gestellt. Alle zum Loskauf erforderlichen Auslagen waren durch die Pflichtigen zu bestreiten, da dem Zehnteneigentümer keine Unkosten anfallen sollten. Der Zinsfuss der unbezahlten Termine betrug 5%.

Um sich von diesen Lasten befreien zu können, hatten die Bauern Darlehen aufzunehmen und ihren Grundbesitz zu verpfänden. „Dieser in der helvetischen Revolution begonnene und umfassende Prozess einer allmählichen Befreiung des bäuerlichen Grund und Bodens von den althergebrachten dinglichen Belastungen nahm seit jener Zeit seinen steten Fortgang“[1]). Er bestand in der Befreiung der schweizerischen Bauersame aus der wirtschaftlichen Abhängigkeit von oft missbeliebten Grundherren, meist aber von Staat oder Kirche. An deren Stelle trat eine kredit- und geldwirtschaftliche Abhängigkeit der Bauern von ihren Geldgebern, die oft mit den früheren Grundherren identisch sein mochten, oft auch in Kreditinstituten der Landwirtschaft bestanden. Vor allem aber war diese neue Abhängigkeit bloss noch eine obligationenrechtliche, während sie früher eine durch Dinglichkeit befestigte und in ihrem Umfang und ihrer Erfüllungsart sehr lästige Abgabeverpflichtungsart gewesen war. Es war also nur eine relative Befreiung, da sie mit einer Geldzinsverpflichtung vertauscht wurde, aber sie brachte dem schweizerischen Bauernstand doch vermehrte wirtschaftliche Selbständigkeit.

Schon in der Mediation war die Ablösung der Feudallasten in ein langsameres Tempo geraten, und in der Restauration wurde die Ablösung keineswegs gefördert, wenn sie auch in den Gesetzen statuiert war. Die gesetzliche Loskaufsumme war offenbar mit der Bestimmung des zwanzigfachen Jahresertrages immer noch zu hoch gegriffen und der Loskauf bei dem im allgemeinen wenig erfreulichen Stand und Geldmangel der Landwirtschaft nicht erschwinglich oder verlockend. Die Verfassung von Baselland von 1832 verbot jede Neuerrichtung von Zehnten und Grundzinsen, das Gesetz vom 27. Mai 1849 erklärte den Loskauf aller noch bestehenden Bodenzinse als obligatorisch, die Gemeinden wurden zur Übernahme der Bodenzinse verpflichtet und traten an die Stelle der Träger und Einzüger. Das Gesetz vom 22. Dezember 1851 regelte den obligatorischen Loskauf der Gantgeldzinse zum 25fachen Wert des Jahreszinses in Kurrentgeld.

---

[1]) His, Geschichte des neuen schweiz. Staatsrechtes Band II, S. 469.

4. KAPITEL

Der Stand der Hypothekarverschuldung in Arisdorf im Jahre 1833

Arisdorf zählte im Jahre 1833 837 Einwohner und ca. 129 Haushaltungen (110 Häuser). Die Bevölkerung hatte seit 1798 um 200 Seelen zugenommen.

Der heutige Gemeindebann misst gemäss Katasterbuch von 1939 999 ha 81 a 96 m², davon sind:

Äcker und Wiesen	Wald	Reben	unproduktiv
627 03 35	311 57 89	21 91 0	39 29 72

1934 entfielen auf Getreide- und Kartoffelbau 72 ha 72 a, der grösste Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen war Mattland.

Vergleichen wir diese Angaben mit den Zahlen, die Peter Ochs in seiner „Geschichte der Stadt und Landschaft Basel" für das Jahr 1774 mitteilt[1]):

Liegenschaften in Arisdorf 1774 in Jucharten:[2])

Matten	Äcker	Reben	Holz	Weiden	Total
$602^1/_2$	549	$105{,}3^1/_2$	$1101{,}2^1/_2$	$63^7/_8$	$2422^4/_8$

Trotz des hügeligen Terrains ist die Ausdehnung der Ackerfläche kaum weniger bedeutend als die des Mattlandes. Über 100 Jucharten waren damals noch mit Reben bepflanzt.

Die Verschuldung

Auf den Grundbesitzern von Arisdorf lasteten 1833 total Fr. 163 778 a.W. Hypotheken[3]). Siebzehn Titel lauteten auf Pfund und 72 Titel auf Franken[4]).

Die Gesamtkatasterschatzung der 110 Gebäude betrug laut **Katasterbuch von 1807 Fr. 129 675** a.W. und stieg bis zum Jahre 1829 auf Fr. 201 400 a.W.[5]). Am grössten war die Zunahme der Schatzung

---

[1]) Bd. 8 loc. cit. p. 58.

[2]) Vergl. Anmerkung [1]) auf Seite 64.

[3]) 1 Franken a. W.= 1,414 Fr. n. W.

[4]) Die Titel lauteten auf 10 295 Pfund und 151 424 Fr. a. W.

[5]) Gebäudeschatzung 1829 gemäss Katasterbuch. Zum Vergleich führen wir an: Liestal Fr. 1 203 900 (Einzelhof Thalacker Fr. 3 200), Eptingen Fr. 159 250, Ziefen Fr. 149 975.

Arealverhältnisse in Arisdorf[1])

1 : 5000

Legende:

Berufsbauerngewerbe

Parzellierter Grundbesitz

Arrondierter Grundbesitz der Hofsiedlungen

zur Siedlungskorrektur geeignetes Areal

Wald

[1]) Ergebnisse des Katasters für Innenkolonisation. 1928.

1812/13 ca. Fr. 11 000 a.W., während in den andern Jahren die Zunahme Fr. 3 200 bis Fr. 3 800 betrug.

Die Höherschätzung ist z. T. auf Renovationen und Vergrösserungen, z. T. auf Neubauten zurückzuführen; sie ist im Vergleich zu anderen Gemeinden hoch. Die Schatzung der Wohnhäuser betrug Fr. 500 bis Fr. 1000, Stallungen und Scheunen waren in vielen Fällen gleich hoch eingeschätzt wie die Wohnhäuser. Einige Gebäude und Gewerbebetriebe waren höher bewertet.

Pfarrhaus mit Scheune und Stall		Fr. 5 200
Gemeindeschule, 1810 erbaut	Fr. 700	
mit Feuerspritzenhaus	Fr. 300	Fr. 1 000

Die Schule war demnach nicht grösser, sondern eher kleiner als die meisten Wohnhäuser.

Mahlmühlin	Fr. 1 000	
Scheune, Stall und Nebenhaus	Fr. 1 125	Fr. 2 125

1822 wurde die Mühle renoviert und auf Fr. 9 625 geschätzt. Die Sägemühle wurde 1827 vergrössert und renoviert und auf Fr. 5 625 veranlagt.

Alle anderen Gebäude scheinen Bauernhäuser gewesen zu sein, „mit Stein ummauert und mit Ziegeln gedeckt".

Im Katasterbuch fehlt jede Ortsangabe, so dass wir nicht wissen, um welche Gebäude oder eventuell Einzelhöfe es sich handelt.

Das Katasterbuch von 1807 enthält nur die Schatzung der Häuser, nicht aber des Grund und Bodens; wir haben daher versucht, an Hand der Würdigungen zur Pfandbestellung den Wert sämtlicher Grundstücke zu berechnen. In vielen Fällen war bei der Pfandbestellung keine Würdigung angegeben, sondern die Grundstücke waren nur beschrieben. Die durchschnittliche Würdigung für

1 Juchart Matten	betrug Fr. 250,	total Fr. 150 000 a.W.
1 Juchart Äcker	betrug Fr. 350,	total Fr. 193 000 a.W.
1 Juchart Reben	betrug Fr. 600,	total Fr. 63 000 a.W.
1 Juchart Weiden	betrug Fr. 100,	total Fr. 6 300 a.W.
		total Fr. 412 300 a.W.

Dies ist der näherungsweise Wert des Kulturlandes ohne Wald, berechnet nach den Flächenangaben von Peter Ochs[1]).

In den Würdigungen sind keine Waldparzellen angegeben, da fast das gesamte Waldareal, insbesondere das Bärenfelserholz, dem Staate gehörte. Der gesamte Katasterwert ohne Wald betrug nach unseren Berechnungen:

Gebäude	Fr. 201 400 a.W.
Grundstücke	Fr. 412 300 a.W.
	Fr. 613 700 a.W.

Hypotheken	Schatzung	Verschuldungs-ziffer	Belastung pro ha Kulturland	Belastung pro Kopf
163 778	613 700	26,6%	248[2])	195

Belastung pro Hektar und Verschuldungsziffer scheinen noch sehr niedrig. Wir haben jedoch den viel geringeren Ertrag und die tieferen Preise in Betracht zu ziehen. Untersuchen wir jedoch die Verschuldungsverhältnisse der effektiv verschuldeten Eigentümer, so erhalten wir ein ganz anderes Bild. Es konnte nur die Verschuldung derjenigen Eigentümer untersucht werden, für deren Liegenschaften eine Würdigung vorlag.

Verschuldung der Verschuldeten

Hypotheken	Schatzung	Verschuldungsziffer
Fr. 148 825	Fr. 189 233	78%

[1]) Angesichts der Mannigfaltigkeit der Flächenmasse im Mittelalter und noch im 18. Jahrhundert und der Unsicherheit über die Grösse der von Peter Ochs verwendeten Jucharte war es ausgeschlossen, die Flächenangaben auf ha umzurechnen. Die Grösse der Jucharte wechselte vielfach von Gemeinde zu Gemeinde; es ist nicht anzunehmen, dass Peter Ochs die Flächen auf ein einheitliches Mass umgerechnet hat. — Nach der Gescheidsordnung von 1770 betrug die Basler Jucharte 28,3607 ar, die Riehener Jucharte dagegen 40,8517 ar, in einzelnen Landgemeinden war man sich jedoch über die Grössen der Flächenmasse vollständig im unklaren. — Vgl. Mulsow, Mass und Gewicht der Stadt Basel. Diss. Freiburg 1910.

[2]) Die Belastung pro ha bezogen auf das gesamte Gemeindeareal mit Wald würde nur Fr. 163 betragen. Wir dürfen sehr wohl diese Ziffer zum Vergleich mit spätern Belastungsziffern pro ha heranziehen, da auch in spätern Jahren das Waldareal nur wenig belastet war. — Die Belastung pro Juchart beträgt Fr. 67.40 a.W.

Aus diesen Ziffern ist zu schliessen, dass ein Teil der Bauern sehr hoch verschuldet war. Bei 18 Titeln war die Belastung um ein Erhebliches höher als die Würdigung. In einigen Fällen bewirkte eine spätere Erhöhung der Schuldsumme ein Überschreiten der Würdigung, wobei keine neue oder nur eine ungenügende Deckung verlangt wurde. Wir schliessen daraus, dass

1. der Grundpfandkredit nicht reiner Realkredit war, sondern die persönliche Haftung des Schuldners stark ins Gewicht fiel,
2. dass in einzelnen Fällen die Würdigungen so tief waren, dass selbst ein Überschreiten der Würdigungssumme als ungefährlich erschien.

Die Art der Titel und die Gläubiger

Die älteste, im Jahre 1833 noch gültige Obligation stammte aus dem Jahre 1765 und lautete auf 350 Pfund in neuen französischen Thalern à 40 Batzen. Verzinsung 17 Pfund 10 Sh. obiger Währung. Der Titel war besiegelt von Joh. Jakob Kyburtz, Obervogt der Grafschaft Farnsburg. Die Einsatzung gab nur die Beschreibung der Unterpfänder, keinen Wert an. Beigefügt war die Bemerkung: „Und sind obige Unterpfänder ausser den gewöhnlichen Bodenzinsen frey ledig und eigen". Noch auf einen Titel des Jahres 1825, d. h. 21 Jahre nach dem Erlass des Gesetzes über den Loskauf der Zehnten steht der Nachsatz: „Gewürdigt von den Gerichtsmännern in Arisdorf und ausser den Reallasten frey, ledig und eigen"[1]).

Die meisten Titel lauteten auf Fr. 400 bis 1000, einzig bei zwei Obligationen überstieg die Summe Fr. 10 000

Die Geldgeber waren fast alles Basler Handels- oder Ratsherren. Wir treffen die Namen: Karl Ulrich Stückelberger, Dr. Merian, Rath Iselin, einige auch als Bürgen.

Die Ursachen der Verschuldung

Lange nicht bei allen Titeln war der Grund der Schuldaufnahme angegeben, man konnte nur aus dem Zusammenhange darauf schliessen.

Wir stellten 12 Fälle von *Erbauskauf* fest. Trotzdem die Landesordnung die Realteilung aller Güter vorsah, kam es bei der Übernahme eines landwirtschaftlichen Betriebes öfters vor, dass die

[1]) Das aufgenommene Darlehen diente nicht zur Ablösung der Reallasten.

Brüder das Gut ungeteilt übernahmen und die Schwestern ausbezahlt wurden. Ein grosser Teil der Schulden waren Restkaufgelder, d. h. die Darlehen waren zur Ablösung von Gantröteln aufgenommen worden. Die Obligationen, bei denen eindeutig feststeht, dass sie zur Tilgung von Bauschulden verwendet wurden, betragen Fr. 19 500. Es ist aber anzunehmen, dass die Schulden, die direkt durch Neu- und Umbau veranlasst wurden, etwas höher waren[1]).

In die Periode 1820/30 fallen die ersten Ansiedelungen von Bauern auf Einzelhöfen[2]).

Es konnte kein einziger Titel festgestellt werden, auf welchem als Grund der Schuldaufnahme die Ablösung der Reallasten angegeben war. Es darf jedoch mit Sicherheit angenommen werden, dass ein Teil der aufgenommenen Summen diesem Zwecke diente, ohne dass das speziell vermerkt wurde (vergleiche darüber REICHESBERG, die Ablösung der Reallasten).

Die Befreiung der Bauern aus den Fesseln der alten Agrarverfassung, die Möglichkeit der Siedelung ausserhalb des Dorfes und der freien Verfügung über Grund und Boden bewirkten, dass die Bauern ausserhalb der Dorfflur Land zu kaufen begannen; noch ganz in der Eigenversorgung und der Bedarfsdeckungswirtschaft verankert, fehlten ihnen die nötigen Geldmittel um Investitionen vornehmen zu können. Die 1820er Krisenjahre, die auf die schweren Hungerjahre von 1817/18 folgten, sind durch ziemlich grosse Schuldaufnahmen gekennzeichnet.

Der bäuerliche Grund und Boden war schon vor der Ablösung der Reallasten, als das Steuerwesen noch grösstenteils in Naturalfronen bestand, mit Geldschulden behaftet, wobei Hunger und Missjahre stets zu einer Verschuldungserhöhung führten. Der landwirtschaftliche Kredit im 17. und 18. Jahrhundert war vornehmlich *Notstandskredit*. Die Bedeutung der Verschuldung war noch zu Anfang

---

[1]) Im Laufe von 22 Jahren (1807—1829) stieg der Gebäudekataster um Fr. 72 000 an. — Im 19. Jahrhundert wurden jedoch viele Bauarbeiten von den Landwirten selbst vorgenommen.

[2]) Eine Bauernfamilie erwarb den Pechhof, der vorher ein Herrengut gewesen war. Das Gut hatte 75 Jucharten arrondierten Landes und war zu Fr. 16 470 gewürdigt. Darauf wurden 1822 Fr. 14 400 aufgenommen zur Ablösung des Kaufpreises und 1828 weitere Fr. 3 000 zur Bezahlung von Bauschulden. Dieses arrondierte Hofgut ist nun seit über 100 Jahren im Besitz derselben Familie und sein Flächeninhalt hat sich infolge geschlossener Erbübergabe kaum geändert.

Der Besitzer des Egghof nahm 1826 Fr. 14 000 auf zur Abbezahlung eines Gantrotels und zur Bezahlung einer neuerbauten Scheune und Stallung.

des 19. Jahrhunderts nicht sehr gross, nur ein kleiner Teil der Bauern war verschuldet; unter diesen befanden sich aber einige, die füglich als überschuldet bezeichnet werden müssen. Schlimmer als die Verschuldung waren im 18. Jahrhundert die schweren Abgaben, die eine rationelle Wirtschaftsführung verunmöglichten, und die allgemeine Unselbständigkeit und Unterdrückung der Bauern in persönlicher und wirtschaftlicher Hinsicht.

Ausser der *Ablösung der Reallasten* und den *Erbabfindungen* waren es somit in den 1830er Jahren vornehmlich die Möglichkeiten *der Siedlung ausserhalb des Dorfes* und die *Intensivierung* der Landwirtschaft, die zu neuen Schuldaufnahmen veranlassten.

5. KAPITEL

Der Stand der Verschuldung im Jahre 1893

Um den Gang der bäuerlichen Verschuldung in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts etwas näher zu beleuchten, untersuchen wir kurz die Verschuldungsverhältnisse in Arisdorf in den 1890er Jahren[2]).

„Mit der Bevölkerungsvermehrung im 19. Jahrhundert, der stärkeren Zusammenballung der Bevölkerung in den Städten und der Ausbreitung fabrikmässiger Grossbetriebe, mit der sich hieraus ergebenden, durch die wachsenden Bedürfnisse der Fremdenindustrie noch verstärkten Intensität städtischer Nachfrage nach landwirtschaftlichen Produkten, und bei noch stark zugunsten der inländischen Produktion wirksamen Entfernungsschutz hat der innere Markt in landwirtschaftlichen Erzeugnissen eine früher nie gekannte Ausdehnung und Lebhaftigkeit gewonnen, während zugleich die Möglichkeiten lohnender Absatzgewinnung auf den Exportmärkten in dauernder Entfaltung begriffen waren. Bei dieser Sachlage brachten die Jahrzehnte zwischen etwa Mitte der 20er und Anfang der 70er Jahre der schweizerischen Landwirtschaft ein halbes Jahrhundert zwar nicht ununterbrochenen, aber im ganzen doch ständigen Gedeihens bei steigenden Preisen und steigenden Erträgen. Die Agrarpolitik jener Jahrzehnte ist gekennzeichnet durch die Abwesenheit jedes mit den Mitteln der äusseren Handelspolitik, insbesondere der Zollpolitik, arbeitenden Agrarschutzes.

Weniger katastrophal als in den meisten anderen west- und mitteleuropäischen Wirtschaftsgebieten, namentlich in solchen überwiegenden Getreidebaues, aber deshalb doch für die Landwirtschaft nicht minder verheerend, machen sich in der Schweiz seit etwa Mitte der 70er Jahre die Wirkungen der mit dem verlorenen Entfernungsschutz immer intensiveren ausländischen, bald auch überseeischen Konkurrenz geltend."[2])

---

[1]) Wir haben im allgemeinen Teil festgestellt, dass die Streuung der Verschuldung 1889 relativ gross war und dass Arisdorf als eine rein landwirtschaftliche Gemeinde zu den wenig verschuldeten Gemeinden gehörte.

[2]) Landmann, Die Agrarpolitik des Industriestaates. S. 16 u. 17.

Der Einfluss der ausländischen Konkurrenz auf die Getreidepreise.

Auf dem Markt zu Bern wurden bezahlt per Malter (150 Liter) Korn[1]):

1872—1881	durchschnittlich	Fr. 15.08
1882—1891	durchschnittlich	Fr. 9.59
1892—1899	durchschnittlich	Fr. 7.88

Der inländische Getreidebau hat zur Brotversorgung des Inlandes abgegeben:[1])

1876—1880	1 952 000 q
1881—1890	1 729 000 q
1891—1900	1 103 000 q

Die ungünstig gewordenen Voraussetzungen der Zucht- und Mastnutzung führten zur stärkeren Milchnutzung der Tiere und zur Vermehrung der Käseproduktion.

Dies sind die Voraussetzungen der schweizerischen Agrarkrisis, die, um die Mitte der 70er Jahre einsetzend, in den 80er und zu Beginn der 90er Jahre ihren Höhepunkt erreicht hat. Bei sinkenden Preisen und infolge der grossen Nachfrage nach Industriearbeitern steigenden Löhnen ist die Rentabilität der landwirtschaftlichen Produktion stark zuürckgegangen. Die den sinkenden Erträgen entsprechende Entwertung des landwirtschaftlich genutzten Grund und Bodens hat den Zustand der Überschuldung gezeitigt mit seinen Konsequenzen von Konkurs und Zwangsversteigerung[2]). In dieser Situation glaubte man zunächst, der aus landwirtschaftlichen Kreisen immer lauter erhobenen Forderung nach agrarischen Schutzzöllen durch vermehrte Leistungen zugunsten der Landwirtschaft aus öffentlichen Mitteln und durch Massnahmen der landwirtschaftlichen Kreditpolitik entgegenwirken zu können[3]). Die Literatur des Agrarkredits in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ist denn auch völlig von der Frage der *Kreditbeschaffung* beherrscht.

Die Verschuldung der einzelnen Kategorien von Liegenschaftsbesitzern

Seit der Mitte der 1850er Jahre hatten in Arisdorf insbesondere die Einzelhöfe hohe Darlehen aufgenommen, teilweise um Erb-

[1]) Bericht des Bauernverbandes von 1902.
[2]) Die Verluste auf Konkursen betrugen in Baselland 1879—1884 Fr. 8 511 000.
[3]) Der Zolltarif von 1891 weist zum erstenmal einen leichten Agrarschutz auf.

abfindungen auszubezahlen, teilweise um Neuinvestitionen vorzunehmen. Einige Hofgüter wurden in diesen Jahren neu erbaut. Grössere Einzelhöfe waren 1860 im Durchschnitt pro Juchart[1]) mit Fr. 600 bis 700 n.W. belastet. Es waren insbesondere Gantgeld-Schulden, die einzelne Bauernhöfe später während der Agrarkrise in der Periode sinkender Preise schwer belasteten.

Das Gantwesen oder besser -unwesen muss als eine Geissel des basellandschaftlichen Wirtschaftslebens und besonders des Bauernstandes bezeichnet werden. Schon der Regierungsratsbericht von 1852 macht auf die vielen Ganten aufmerksam, als Grund werden Erbteilungen und Schuldentilgungen angegeben. Um Geld für die Abzahlung und Verzinsung ihrer Schulden zu erhalten, verganteten die Landwirte ihre Felder, aber auch Vieh und Wein. Insbesondere in den Jahren 1866—1868 erreichten die Gantsummen nie gekannte Höhen.

Die Schatzung der Gebäude betrug 1893 Fr. 714 165, die der Grundstücke Fr. 2 772 165[2]). Diesen Aktiven standen laut Hypothekenprotokoll Hypothekarschulden im Betrage von Fr. 1 398 155 gegenüber. Die Verschuldung betrug 40 %.

Eigentümer		Schatzung	Hypotheken	Verschuldungsziffer	Durchschnittsbesitz
		Fr.	Fr.		Fr.
in Arisdorf-Olsberg	177	3 243 170	1 337 655	41,3%	18 180
Auswärts	89	243 170	60 500	24,6%	2 740
Total	266	3 486 330	1 398 155	40 %	13 100

Der Grundbesitz der Auswärtigen hatte keine grosse Bedeutung. Er machte wertmässig nur 7 % der Gesamtschatzung aus, an Hypotheken entfielen auf die Auswärtigen 4,5 %[3]). Sämtliche auswärtigen Besitzer von belasteten Grundstücken wohnten in aargauisch Olsberg, gehörten also wirtschaftlich noch zu Arisdorf. Wir beschränken unsere Untersuchung auf die in Arisdorf wohnhaften Grundbesitzer. Von den Grundbesitzern in Arisdorf waren 76 % verschuldet, von den Aus-

[1]) Die Juchart = 36 a.

[2]) An Vieh und Fahrhabe versteuerten die Einwohner Fr. 196 570.

[3]) Der einzige grössere Grundbesitzer war das Kloster Olsberg, das gerade an der Gemeindegrenze gelegen, einen Teil seiner Ländereien im Banne Arisdorf hatte.

wärtigen 17%. Ausser den Betrieben im Dorfgebiet bestanden im Jahre 1893 noch 18 Einzelhöfe von über 5 ha. Die Verschuldungsverhältnisse der Dorfbetriebe und Einzelhöfe werden gesondert behandelt.

Die Verschuldung der Einzelhöfe:

	Verschuldungsziffer	Belastung pro ha
über 10 ha	43,7%	Fr. 1 670
5—10 ha	49,8%	Fr. 2 296

Die Verschuldung der Dorfbetriebe:

	Verschuldungsziffer	Belastung pro ha
über 10 ha	28,8%	Fr. 1 291
5—10 ha	28,4%	Fr. 1 692
1— 5 ha	56 %	Fr. 3 420

Aus dieser Zusammenstellung ist ersichtlich, dass die Einzelhöfe in beiden Grössenklassen in Prozent des Katasterwertes höher verschuldet sind, als die Hofgüter im Dorf. Die Belastung pro Hektare ist bei den Hofgütern über 10 ha um 29,2% höher und bei den Gütern von 5—10 ha sogar um 35% höher als bei den Bauernbetrieben im Dorfgebiet.

Von den Einzelhöfen waren 16,7% schuldenfrei, von den Dorfbetrieben 25%[1]).

Die Verschuldung der Einzelhöfe ist also nicht nur höher, sondern auch allgemeiner. Bei den schuldenfreien Einzelhöfen handelte es sich um Betriebe von 17—19 ha, d. h. um für basellandschaftliche Verhältnisse relativ grosse Betriebe. Die Betriebe von 1—5 ha waren zu 56% verschuldet, die Belastung pro Hektare betrug Fr. 3 420, schuldenfrei waren nur 10,5% der Betriebe. Die Verschuldung der Handwerker betrug 68,7%, der Gasthöfe 40,9%. *Die Verschuldung in Prozent des Liegenschaftswertes war am geringsten bei Betrieben von 5—10 ha, am grössten in den Kleinbetrieben von 1—5 ha.* Mit sinkender Betriebsgrösse wuchs die Belastung pro Hektare stark an und stieg in einigen Betrieben von 1—3 ha bis auf Fr. 7 500. Eine so hohe Belastung konnte nur tragbar sein, wenn durch anderweitige Beschäftigung einzelner Familienglieder oder durch einen

[1]) Nur Betriebe über 5 ha.

Nebenberuf des Betriebsinhabers noch weitere Barmittel zuflossen. Die Streuung der Verschuldung der Kleinbetriebe war jedoch sehr gross. Unter diesen Betrieben waren Gütchen mit intensivem Rebbau, die in jener Periode besonders schwer zu kämpfen hatten.

Durch die Eröffnung der Gotthardbahn war in den 1880er Jahren der Entfernungsschutz für schweizerische Weine weggefallen, französische und italienische Weine wurden in grösseren Mengen eingeführt und drückten die Preise der Schweizerweine, die ohne Zollschutz der ausländischen Konkurrenz preisgegeben waren, so dass sich die Rendite ständig verschlechterte.

Die Ursachen der Verschuldung

Die Ursachen der Schuldaufnahme waren nicht in allen Fällen zu ermitteln. Wir konnten uns nicht auf ältere Kataster stützen, die die früheren Eigentumsverhältnisse eindeutig klargelegt hätten. Ausserdem kann eine Schuld im Laufe der Jahre ihre Natur wechseln. Insbesondere können noch nicht abbezahlte Kaufgeldhypotheken bei Erbteilungen dem übernehmenden Erben überbunden werden, und sind so als Kaufgeldhypotheken nicht mehr ersichtlich.

Welches sind nun die hauptsächlichsten Ursachen der Schuldaufnahme?

In erster Linie sind zu nennen:

Der Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken durch Kauf, Erbauskauf und auf Ganten, die Errichtung von Neu- und Umbauten sowie alle Arten von Meliorationen. Es ist dies die sogenannte **Besitzverschuldung** im Gegensatz zur **Betriebsverschuldung,** die zur Finanzierung der laufenden Produktion und zur Deckung allfälliger Defizite der Betriebsrechnung oder der Lebenshaltung dient. Zwischen der Höhe der Besitz- und jener der Betriebsverschuldung bestehen naturgemäss enge Wechselbeziehungen. Eine hohe Besitzverschuldung gefährdet infolge der damit verbundenen grossen Zins- und Amortisationsleistungen zwangsläufig das Gleichgewicht der laufenden Betriebsrechnung und gibt Anlass zur Betriebsverschuldung[1]).

[1]) Sehr oft werden Mittel zur Befriedigung persönlicher Bedürfnisse (Ausbildungsgelder für Söhne, Aussteuern für Töchter) durch Belastung des Grund und Bodens beschafft. Wir haben in Arisdorf eine Anzahl von Fällen ermittelt, wo Betriebskredite, die ihrer Natur nach kurzfristig sind, hypothekarisch sichergestellt wurden.

In zweiter Linie kommen diejenigen Faktoren, die das Ausmass der Verschuldung resp. deren Höhe bestimmen. Sie können entweder verschuldungsbeschleunigend oder verschuldungshemmend wirken.

Von grösster Bedeutung ist der *Einfluss der wirtschaftlichen Wechsellagen* (Konjunktur oder Krise). Es sind insbesondere folgende Verschuldungsbestimmungsfaktoren in Betracht zu ziehen.

Die Kreditverhältnisse und die dadurch bestimmte Haltung der Banken gegenüber den Kreditnehmenden.

Die Höhe der Bodenpreise, diese sind abhängig von der Grösse der Nachfrage nach Grund und Boden, insbesondere auch vom Einfluss der Bodenspekulation, gleichzeitig ist aber die Grösse der Nachfrage abhängig von der Höhe der Bodenpreise.

Die Einstellung der Kreditsuchenden, resp. der allgemeine Grad der „Vorliebe für Kredit" in der geltenden Wirtschaftsverfassung[1]).

Während die primären Faktoren die direkte Veranlassung zur Schuldaufnahme geben, sind es die sekundären Faktoren, die das Tempo der Verschuldungszunahme bestimmen. Für uns handelte es sich darum, die primären Verschuldungsbestimmungsgründe der Eigentümer des Jahres 1893 festzustellen.

Der grösste Teil der Hypotheken wird bei Anlass einer Handänderung aufgenommen. Wir hatten somit zu untersuchen, in welchen Formen der Besitzwechsel in unseren Landgemeinden im allgemeinen vor sich ging.

Die Art des Besitzwechsels wird in grossem Ausmasse durch das Erbrecht resp. die Erbsitte bestimmt. Unser Kanton war ein ausgesprochenes Realteilungsgebiet. Wir haben bereits ausgeführt, dass die Landesordnung in § 7 bestimmte, dass alle Vorrechte der Söhne vor den Töchtern aufgehoben sein sollten und durch keine Eheabrede dawider verfügt werden könne, sondern alle Kinder sollten zu gleichen Teilen das Erbe der Eltern antreten (§ 7 ind 14 LO). In § 22 der LO wurde aber der Erbauskauf auch erwähnt und als Anrechnungswert ein durchschnittlicher Verkehrswert, basierend auf den Verkaufspreisen der letzten 50 Jahre angegeben[1]). Obwohl somit das Erbrecht auf dem Prinzip der Realteilung d. h. der Gleichberechtigung aller Erben beruhte, ergab sich aus den Handänderungs- und Hypotheken-

[1]) Viele Landwirte liessen sich durch die Leichtigkeit mit der Geld zu erhalten war, verführen, ihren Betrieb über jedes tragbare Mass zu verschulden oder teilweise Betriebe zu erwerben, die ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit nicht entsprachen.

protokollen, dass die geschlossene Vererbung in vielen Familien üblich war.

Sämtliche Einzelhöfe in Arisdorf waren in der Periode von 1860/1893 geschlossen vererbt worden. Die geschlossene Vererbung kam auch bei Gütern im Dorfgebiet vor, aber sie war nicht das übliche, vielfach wurden alle Grundstücke gleichmässig aufgeteilt, wobei einer der Erben das Haus übernahm oder die Liegenschaften wurden nur unter alle Söhne aufgeteilt und die Töchter unter Anrechnung von Vorbezügen ausbezahlt. Diese Art der Teilung hatte bei dem grossen Kinderreichtum der Bauernfamilien im 19. Jahrhundert, in den ehemaligen Dreifelderwirtschaftsgebieten eine ständig fortschreitende Parzellierung zur Folge, die erst durch die Flurbereinigungen wieder etwas eingeschränkt wurde. Es entstanden so bei den Erbteilungen wenig neue Forderungen. Den übernehmenden Erben wurden wohl die auf den Gütern lastenden Schulden überbunden, aber diese waren in den meisten Fällen nicht sehr hoch. Die jungen Bauern arrondierten ihren Besitz durch Parzellenzukauf oder erwarben einzelne Parzellen auf Ganten. Kleine Parzellen waren sehr gesucht und deren Kaufpreise daher auch bedeutend höher, als ihrem Ertrag entsprach.

Die unrentable Betriebsweise in den stark parzellierten Kleinbetrieben und damit geringen Reinerträgen bewirkten hier eine höhere Verschuldung als bei den mittelgrossen Bauernbetrieben, deren Eigentümer in Stand gesetzt waren, aus eigenen Mitteln neue Parzellen oder Vieh zu kaufen. Das Realteilungsprinzip bewirkte, dass im Dorfgebiet zahlenmässig weniger grosse Betriebe existierten und keine so grossen Betriebe vorhanden waren wie unter den Einzelhöfen.

---

[1]) Die *Landesordnung* bestimmt über die Schatzung bei Erbschaften in § 28:

„Die *Würdigung* von liegenden Gütern liegt den Landgerichten ob. Sie sind verpflichtet, solchen bey ihren Eiden so zu schätzen, wie sie, in einem Zeitraum von ohngefähr fünfzig Jahren nach Abzug der ausserordentlichen Zeitläuften, wohl etwann werth seyn und bleiben mögen."

Bei der Realteilung wurden alle Güter nach dem Verkaufswerte geschätzt.

Im Kanton Bern erfolgte die Zusprechung an den jüngsten Sohn auf Grund einer gerichtlichen Schatzung. Auch Solothurn kannte, wenn auch nicht in so ausgeprägter Weise, ein Vorrecht des jüngsten Sohnes, bei der Übernahmeschatzung wurde ein Abzug von 25% vom wahrscheinlichen Preise des landwirtschaftlichen Heimwesens gestattet. Der Kanton Zürich bestimmte, dass der Schatzungswert nie unter die auf den Liegenschaften haftenden Hypotheken fallen dürfe.

Das Zivilgesetzbuch brachte eine einheitliche Erbgesetzgebung für die ganze Schweiz und damit den Wegfall dieser mannigfaltigen Bestimmungen.

Die meisten Schulden wurden im Dorf somit beim Zukauf von Parzellen kontrahiert, während im Hofgebiet der Parzellenerwerb weniger üblich war[1]).

Die *geschlossene Vererbung führte zu einer höheren Verschuldung der Einzelhöfe.* Der Betrieb wurde dem übernehmenden Erben zu einem mehr oder weniger günstigen Verkehrswert angerechnet. Waren in der Familie keine anderen Geldmittel vorhanden, so hatte er sich oft bis zur Höhe dieses Verkehrswertes zu verschulden.

Auf den Ganten wurde jeweils der ganze Betrieb durch einen Erwerber geschlossen übernommen, der sich zur Bezahlung des Kaufpreises neuerdings mit einer grossen Schuldenlast beschweren musste. Ausserdem wurden bei den Einzelhöfen mehr Neuinvestitionen vorgenommen. Durch die hier früher eingetretene Intensivierung der Viehzucht wurden vielfach Stall- und Scheunenvergrösserungen nötig.

Zusammenfassend stellen wir fest: Die Verschuldung war 1893 bei den Einzelhöfen höher als bei den entsprechenden Grössenklassen im Dorfgebiet, da die geschlossene Vererbung der Betriebe zu höherer Schuldaufnahme veranlasste. Die meisten Schulden wurden durch die Bauern im Dorfgebiet beim Parzellenzukauf oder dem Erwerb ganzer Liegenschaften auf Ganten eingegangen, die Bauschulden hatten im Dorf keine sehr grosse Bedeutung, die meisten Landwirte pflegten kleinere Reparaturen selbst vorzunehmen. Geriet der Hofbauer in eine Notlage, so war er gezwungen sich zu verschulden, für den Dorfbauern bestand eher die Möglichkeit, während einer Periode schlechter Betriebsergebnisse Parzellen zu verkaufen und in günstigen Jahren seinen Besitz wieder zu arrondieren.

Die Frage, ob Hofsiedelungen unbedingt höher verschuldet sein müssten als Dorfsiedelungen, ist in der Literatur sehr umstritten. So wies z. B. Philippovich (Lehrbuch) darauf hin, dass die gesamte Verschuldung des Bodens durch die bei der Naturalteilung notwendig werdenden Parzellenzukäufe und Investitionen in Neubauten eher höher sei als in Gebieten mit geschlossener Besitzübergabe, Brentano[2]) war gegenteiliger Ansicht und trat für die Freiteilbarkeit als Mittel gegen die Überschuldung ein.

---

[1]) Die Boden- und Parzellenpreise waren damals in Arisdorf sehr hoch, die Katasterschatzungen der Hektare war höher als in den gewerblichen Gemeinden, infolge dieser hohen Verkehrswertschatzung kommt jedoch die Hypothekarbelastung einzelner Parzellen nicht sehr stark zum Ausdruck.

[2]) loc. cit.

6. KAPITEL

Der Stand der Verschuldung im Jahre 1913

Der Generalzolltarif von 1902 und der Gebrauchstarif von 1906 brachten der Landwirtschaft einen besseren Schutz vor der Einfuhr, insbesondere für Vieh, Wein und Honig, während das Getreide bekanntlich nicht geschützt war und dessen Anbau ständig zurückging. Wir haben im allgemeinen Teil festgestellt, dass die Periode nach der Jahrhundertwende durch eine starke Zunahme der Verschuldung in einigen Bauerngemeinden gekennzeichnet war. Es ist klar, dass schon die Erwartung eines Agrarzollschutzes zu einer Bodenpreissteigerung und zu vermehrten Investitionen in landwirtschaftlichen Betrieben führen kann. Ein einmal eingeführter Zoll, durch den sich ein wirksamer Preisschutz offenbart, wird daher eine Zunahme der Verschuldung bewirken, einesteils infolge der durch den Zollschutz ermöglichten Preiserhöhung für Agrarprodukte[1]) und zweitens durch die der Preiserhöhung folgende intensivere Bewirtschaftung in vielen Betrieben.

In Arisdorf war trotz der relativ guten Zeiten der Landwirtschaft die Bevölkerung von 1888 bis 1910 von 729 auf 705 zurückgegangen, und auch die Zahl der bewohnten Häuser hatte sich seit 1900 vermindert. Das Wirtschaftsleben stagnierte wie in vielen Gemeinden des oberen Kantons.

Im Jahre 1913 beträgt die Katasterschatzung Fr. 4 091 180, ihr stehen Hypothekarschulden im Betrage von Fr. 1 973 350 gegenüber, die Gemeinde ist zu 48,3 % verschuldet. Während die Bodenschatzung sich nicht stark erhöhte, ist die Verkehrswertschatzung der Gebäude gegenüber 1893 um über Fr. 600 000 angestiegen[2]).

Die Zahl der Häuser und landwirtschaftlichen Betriebe hat sich seit 1893 nicht erhöht, die starke Zunahme der Schatzung ist zurückzuführen auf bessere Einrichtung der Wohnhäuser, Umbauten und Vergrösserungen und auf die allgemeine Preissteigerung, da natürlich in den Verkehrswerten auch die höheren Erstellungskosten für Neubauten zum Ausdruck kommen. Während die Katasterschatzung des Grund und Bodens in Arisdorf 1893 sehr hoch war, entspricht sie 1913 mehr dem allgemeinen Mittel. Gegenüber 1893 stellen wir eine Konzentration der Bodenfläche auf weniger Eigentümer und

---

[1]) Die hohen Produktenpreise werden dann in hohen Bodenpreisen kapitalisiert.

[2]) Katasterschatzung pro ha 1893 Fr. 2 798, 1914 Fr. 2 835.

zwar in Arisdorf ansässige fest. Der Parzellenbesitz der Auswärtigen ist zurückgegangen. Unsere Untersuchung erstreckt sich in erster Linie auf die in Arisdorf wohnhaften Eigentümer. Wo dem Grundbesitz Auswärtiger eine ökonomische und soziale Bedeutung zukommt, z. B. bei den Pachtbetrieben, werden wir selbstverständlich darauf hinweisen.

78,4% der Grundbesitzer mit einem Anteil an der Katastersumme von 81,8% sind 1913 verschuldet. Der Anteil der verschuldeten Bodenfläche stellt sich noch als grösser dar, wenn wir den privaten Grundbesitz allein in Betracht ziehen und das Areal der Bürgergemeinde nicht berücksichtigen. Der durchschnittliche Besitz eines Verschuldeten betrug Fr. 25 800, der Besitz eines Nichtverschuldeten Fr. 11 400.

Die Verschuldung der einzelnen Betriebsgrössenklassen und Berufsarten

90% aller landwirtschaftlichen Betriebe sind verschuldet. Die Verschuldungsziffer sämtlicher Betriebe beträgt 57%. Bei den Betrieben im Dorfgebiet stellen wir mit sinkender Betriebsgrösse ein leichtes Sinken der Verschuldung und ein Steigen der Belastung pro Hektare fest. Diese Entwicklung setzt sich bei den Kleinbetrieben unter 5 ha in ausgeprägterer Form fort.

Die Belastung beträgt bei den verschuldeten Betrieben:

Einzelhöfe	über 10 ha	Fr. 2 910 pro ha	64%
Einzelhöfe	5—10 ha	Fr. 4 300 pro ha	76%
Dorfbetriebe	über 10 ha	Fr. 3 555 pro ha	67%
Dorfbetriebe	5—10 ha	Fr. 3 590 pro ha	64%
Dorfbetriebe	von 1— 5 ha	Fr. 4 240 pro ha	54%

Die grossen Einzelhöfe von über 10 ha sind weniger verschuldet und ihre Belastung pro Hektare ist geringer als bei den Dorfbetrieben. Sehr hoch ist dagegen die Verschuldung der kleineren Einzelhöfe unter 10 ha. Diese Betriebsgrösse ist prozentual am höchsten verschuldet, und ihre Belastung pro Hektare ist höher als bei den Kleinbetrieben im Dorf. Siehe Tabelle: Die Verschuldungsverhältnisse 1913.

Die Kleinbetriebe sind relativ gering verschuldet. Die Verschuldung der verschuldeten Betriebe beträgt nur 54%[1]), es sind auch prozentual am meisten Betriebe schuldenfrei.

[1]) Die Verschuldung sämtlicher Betriebe von 1—5 ha beträgt 45,3%.

Die gewerblichen Betriebe sind in der Regel mit einer kleinen Landwirtschaft verbunden. Während der hauptberufliche Landwirt in erster Linie Marktproduzent sein muss, ist für den nebenberuflichen Landwirt die Selbstversorgung Hauptzweck, für ihn sind bei der Bewertung des Bodens andere Gesichtspunkte massgebend. Wir haben daher alle Gewerbebetriebe, die nur mit wenig Landwirtschaft verbunden waren, gesondert behandelt.

Sämtliche vorwiegend gewerblichen Betriebe sind hoch verschuldet. Es fällt besonders die starke Belastung der Dorfhandwerker (73%) und der Handlungen (70%) auf. Bei den Gasthöfen ist der grösste Betrieb kaum verschuldet und verbessert das Resultat, die Verschuldung der Gasthöfe beträgt nur 34%.

Stichproben in andern Gemeinden haben uns bewiesen, dass die hohe Verschuldung der gewerblichen Betriebe in Arisdorf typisch ist für den Grad der Verschuldung des Kleingewerbes auf dem Lande im Jahre 1913.

Es sind schuldenfrei:

Einzelhöfe	über 10 ha	7,7%
	5—10 ha	0 %
Dorfbetriebe	über 10 ha	16,7%
	5—10 ha	13,3%
	1— 5 ha	17,8%
Gewerbliche Betriebe:		
Gasthöfe		0%
Handlungen		0%
Handwerker		19%
Parzellenbesitzer		40%

Von sämtlichen landwirtschaftlichen Betrieben sind schuldenfrei 13,3%. Am wenigsten schuldenfreie Betriebe konstatieren wir in der Grössenklasse von 5—10 ha, der Anteil der Schuldenfreien ist am grössten bei den Kleinbetrieben, hier ist auch die Verschuldungsziffer am geringsten. Unter den Parzellenbesitzern ist ein grosser Teil nicht verschuldet.

Es sind überschuldet:

Einzelhöfe	über 10 ha	kein Betrieb
	5,1—10 ha	60 %
Dorfbetriebe	10,1—20 ha	16,7%
	5,1—10 ha	13,3%
	1,1— 5 ha	8,9%

Gewerbliche Betriebe:

Gasthöfe	25 %
Handlungen	20 %
Handwerker	23,5 %
Parzellenbesitzer	6,6 %

Stark gefährdet erscheinen hier besonders die Einzelhöfe der Grössenklasse 5,1—10 ha, mehr als die Hälfte dieser Betriebe sind überschuldet, bei den Dorfbetrieben nimmt die Überschuldung mit steigender Betriebsgrösse zu.

Die Verschuldungsursachen

Wir haben versucht, an Hand der Hypothekenprotokolle und Grundbucheintragungen die Hypothekarschulden der Eigentümer des Jahres 1913 nach ihren Entstehungsgründen zu gliedern. Es war uns dabei nur möglich, diejenigen Faktoren genau zu bestimmen, die sich aus den Eintragungen in den Büchern feststellen lassen; dies sind die Kaufverschuldung, die Erbverschuldung und die Bauverschuldung. Die Aufnahme von Hypothekardarlehen zur Mittelbeschaffung für rein familiäre Zwecke, z. B. Studiengelder oder zur Bezahlung aufgelaufener Zinsen sind wohl zahlenmässig aus dem Grundbuch ersichtlich, ohne dass sich aber der Grund der Schuldaufnahme für eine private Stelle immer feststellen liesse. Wir haben alle Hypothekardarlehen, die zur Intensivierung der Betriebe und zur Schuldentilgung aufgenommen wurden, unter Betriebsverschuldung aufgeführt.

Von der gesamten Hypothekarlast entfallen auf die

Erbverschuldung	Fr. 649 000	= 33 %
Kaufverschuldung	Fr. 964 040	= 49 %
Bauverschuldung	Fr. 212 300	= 10,8 %
Betriebsverschuldung	Fr. 85 910	= 4,4 %

Die bei Kauf und Gant aufgenommenen Darlehen machen fast die Hälfte aller Schulden aus. Auf den Besitzkredit (Erb- und Kaufverschuldung) entfallen 82 % aller Hypothekarlasten. Der Anteil der Bauverschuldung beträgt nur etwas über 10 %. Der statische Zustand der bäuerlichen Wirtschaft zeigt sich besonders ausgeprägt in der geringen Bautätigkeit und damit geringen Bauverschuldung. Es entstehen keine neuen Bauernstellen, im Gegenteil, das Dorf wird für die ständig zurückgehende Bevölkerung eher zu gross.

In sämtlichen Grössenklassen der landwirtschaftlichen Betriebe und im Kleingewerbe ist die **Kauf- und Gantverschuldung** *grösser als die* **Erbverschuldung**. In der Klasse der Einzelhöfe übertrifft die Kauf-

verschuldung die Erbverschuldung sowohl bei den Betrieben unter 10 ha als bei den grossen Betrieben. In den Kleinbetrieben der Landwirtschaft und nichtlandwirtschaftlichen Betrieben macht die Erwerbsverschuldung durch Kauf und Gant den grössten Teil aller Schulden aus. Es scheint insbesondere die Art des Besitzüberganges in stark treibendem Sinne auf die Kaufverschuldung eingewirkt zu haben:

Seit 1893 hatten mehrere grosse Güter ihre Eigentümer durch Kauf gewechselt, während nur wenig Erbauskäufe vorkamen.

Einen ungünstigen Einfluss auf die Verschuldung hat nicht nur der Erwerb ganzer Heimwesen sonder auch der **Parzellenzukauf.** Die Kaufverschuldung wird dadurch in den Kleinbetrieben stark gesteigert. Die hohen Parzellenpreise stehen in keinem Verhältnis zum Ertragswerte. Im Wettbewerb um den beschränkten verfügbaren Boden treiben sich die Landwirte die Preise gegenseitig in die Höhe, denn beim Erwerb einzelner Parzellen sind meist andere Gesichtspunkte massgebend als beim Kauf ganzer Güter. Viele Betriebsinhaber wollen durch Parzellenzukauf eine bessere Anpassung der Bodenfläche an die familieneigenen Arbeitskräfte erreichen, vielfach treibt sie auch Landhunger zum Parzellenzukauf. Die Parzellenpreise werden ausserdem ungünstig beeinflusst durch die Bodenspekulation und die gewerbsmässige Güterschlächterei. Eigentliche Güterschlächterei kam in Arisdorf selten vor, sie war jedoch im untern Kanton und im Ergolztal damals schon sehr häufig[1]).

Die **Bauverschuldung** ist in den gewerblichen Betrieben und in der Landwirtschaft relativ gering. Im Verhältnis zur Gesamtsumme der Schulden macht sie bei den Landwirtschaftsbetrieben 9,1 %, bei den gewerblichen Betrieben und Nichtlandwirten 13—23 % aus. Die Mehrzahl der Bevölkerung entschliesst sich nicht ohne weiteres zu einer Schuldaufnahme. Durch die wirtschaftliche Entwicklung und die Intensivierung des Verkehrs wenig beeinflusst, ist sie mit der kapitalistischen Kreditwirtschaft nicht allzu vertraut[2]). Es baute vielmehr

---

[1]) Die Parzellierung von Betrieben zu Spekulationszwecken ist eine landläufige Erscheinung, auch unter anderen Agrarverfassungen. — Max Weber: Arbeitsverfassung im deutschen Osten. Veranlassung zur Parzellierung ist meist der wirtschaftliche Niedergang des Besitzers und erfolgt die Zerschlagung zu Spekulationszwecken.

[2]) Die effektive Bedeutung der Bauverschuldung war grösser als es nach den aufgeführten Zahlen den Anschein hat. Ehemalige Bauschulden haben bei Handänderungen ihre Natur geändert und sind zu Kaufschulden geworden. Die Erhöhung der Bauverschuldung kommt somit auch in der Erwerbsverschuldung zum Ausdruck.

nur, wer eigene Mittel zur Verfügung hatte, andernfalls hätte die Bauverschuldung entsprechend der Höherschatzung der Gebäude grösser sein müssen.

Verschuldungsverhältnisse in Langenbruck

Waren nun die Verhältnisse in Arisdorf typisch für die Landwirtschaft des ganzen Kantons? Wir haben oben auseinandergesetzt, aus welchen Gründen wir berechtigt sind, die Verschuldungsverhältnisse in Arisdorf für typisch landwirtschaftlich, d. h. nicht beeinflusst durch Industrialisierung und Verkehrsentwicklung anzusehen. Wir haben jedoch noch kurz die Verschuldung derjenigen Betriebe zu untersuchen, in denen anders geartete Produktionsmethoden die Verschuldung in anderer Richtung beeinflusst haben könnten. Es sind dies die **Weidebetriebe** des Faltenjura mit einem Gesamtareal von 1150 ha.

Wir untersuchen zu diesem Zwecke die Verschuldungsverhältnisse der landwirtschaftlichen Betriebe in Langenbruck. Von der landwirtschaftlich genutzten Bodenfläche dieser Gemeinde entfällt ⅓ auf Wald und etwas über ⅓ auf Weideflächen. Langenbrucks Bevölkerung hat seit 1860 eine beträchtliche Abnahme erfahren.

Die Gemeinde Langenbruck ist ein typisches Gebiet der Hofsiedelungen, auf sie entfallen 73 % des landwirtschaftlichen Kulturlandes. Die durchschnittliche Betriebsgrösse beträgt 891 a. Sieben Betriebe haben eine Bodenfläche von über 50 ha. Entsprechend der extensiven Bewirtschaftung und den geringen Erträgen pro Hektar ist die durchschnittliche Betriebsgrösse der Jurabetriebe bedeutend höher als die der Bauernbetriebe in den Plateaugemeinden und in den Tälern.

Wie waren nun die Verschuldungsverhältnisse der Jurabetriebe vor dem Weltkrieg?

Die Jurabetriebe, wie alle Betriebe mit extensiver Weidewirtschaft und Viehzucht wurden nicht so stark von der Agrarkrise der 1880er Jahre betroffen, trotzdem profitierten sie in weitem Masse von den Agrarschutzzöllen und den damit verbundenen Preiserhöhungen auf Milch und Milchprodukte und Vieh.

Die Verschuldung ist in den Jurabetrieben 1914 in allen Grössenklassen höher als in den intensiv bewirtschafteten Gras-Ackerbau-Betrieben auf schweren Böden.

Sie beträgt in der Grössenklasse über 30 ha 68 %, in den Betrieben von 10—30 ha 61 % und steigt in den Betrieben unter 10 ha mit

sinkender Betriebsgrösse an auf 86 % im Durchschnitt der Betriebe von 3—5 ha. (In Arisdorf betrug die Verschuldung der entsprechenden Grössenklasse 54 %.)

Die Hektar Betriebsfläche ist in den Grossbetrieben mit Fr. 1 361 belastet, in den Betrieben zwischen 10 und 30 ha, die prozentual am wenigsten verschuldet sind, mit Fr. 2 100, in der Grössenklasse 5—10 ha mit Fr. 2 700 und in den Betrieben von 3—5 ha mit Fr. 3 862.

Nach den Berechnungen des Bauernsekretariates beträgt der Ertragswert im Durchschnitt der Wirtschaftsperiode 1908/31 ohne die Jahre 1917, 1918, 1920 und 1921 für Jurabetriebe mit Weide Fr. 1 673. Diese Schätzung ist aber nur anzuwenden auf Betriebe über 10 ha, während die kleineren Betriebe nicht rein extensiv bewirtschaftet werden.

1914 sind in Langenbruck von den untersuchten Betrieben 17,9 % überschuldet, dagegen sind nur 7,3 % der Bauernhöfe unbelastet.

In anderen Juragemeinden ist die Situation kurz vor dem ersten Weltkrieg ähnlich. Die durchschnittliche Verschuldung von 12 Einzelhöfen beträgt in Eptingen 83 %, die Belastung pro Hektar Fr. 2 050, ein Fünftel der Betriebe von hauptberuflichen Landwirten ist überschuldet.

Die Verschuldung der **Jurabetriebe** und Kleinbetriebe der Berggegenden war im Jahre 1914 sehr hoch. Der grösste Teil aller Betriebe war verschuldet. Die Folgen dieser Situation der Landwirtschaft in den Juragebieten hatten sich schon damals abzuzeichnen begonnen: Abwanderung der Bevölkerung aus den entlegenen Gegenden einerseits, Übergang des Eigentums der Berghöfe auf auswärtige Kapitalbesitzer anderseits. Das heisst, die Verschuldungsverhältnisse führten, wenn wir es etwas überspitzt formulieren wollen, zu einer Umgestaltung der Agrarverfassung. Die Bauern waren umso leichter geneigt, ihre Betriebe zu verkaufen, und wie es vielfach geschah, als Pächter darauf sitzen zu bleiben, als im allgemeinen eine Anpassung der Pachtzinse an die ökonomische Situation viel eher möglich war, denn eine Reduktion der Hypothekarzinsen. Ein Teil der Berggüter war jedoch schon seit langer Zeit im Besitze alteingesessener Basler Familien.

1914 sind 11 grosse Güter mit einer Bodenfläche von ca. 450 ha und einer Gesamtschatzung von Fr. 1 150 000 Eigentum von Basler Familien. Von diesen Betrieben ist nur ein einziger belastet.

Im allgemeinen kommen nur grössere Betriebe als Pachtgüter in Frage, hohe Verschuldung führt in den kleinen Betrieben nicht zu einer Verpachtung des Hofes, sondern nur zu häufigen Eigentumswechseln der Selbstbewirtschafter. Jede alte Verschuldung ruft so einer neuen ebenso hohen Schuldaufnahme.

Die Lage des **Gastgewerbes.** Die Gesamtschatzung der wichtigsten Gasthöfe beträgt 1914 Fr. 714 425, die Belastung Fr. 615 000, die Verschuldung 86%. Ein Teil dieser Gasthöfe ist mit Landwirtschaft verbunden. Sämtliche grossen Betriebe sind über 80% verschuldet; die Belastung der kleineren schwankt zwischen 55 und 80%. Das Gastgewerbe in Langenbruck, wie in allen Gemeinden an den Hauensteinstrassen, war mit grossen Gebäudeanlagen belastet, dies musste sich bei der Schrumpfung des Verkehrs auf den Passstrassen seit den 1860er Jahren verhängnisvoll auswirken. Bei sinkenden Einnahmen und kleiner Rentabilität konnten die hohen Zinsen für die Hypotheken oft nicht mehr aufgebracht werden, so dass sich die Betriebe zur Überbrückung der Notlage mit neuen Darlehen belasten mussten. Diese Situation wurde noch schlimmer, als mit dem Ausbleiben der Feriengäste aus dem Ausland und der Umgestaltung des schweizerischen Fremdenverkehrs, hauptsächlich durch die Bevorzugung der Voralpengebiete, die Saison für die Hotels immer schlechter wurde.

Wir halten folgendes fest: Das Gastgewerbe[1]) in der Gemeinde Langenbruck war vor dem Kriege über 75% des Katasterwertes mit Hypotheken belastet. Die allgemeinen Verschuldungsverhältnisse waren ungünstiger als in Arisdorf. *Der grösste Teil der Bauernbetriebe sowie der Hotellerie waren hochverschuldet. Einzig die Belastung des Handwerkerberufes war etwas tiefer als in Arisdorf.*

7. KAPITEL

Die Verschuldungsbewegung in Arisdorf von 1913–1939

Die Hypothekarschulden erhöhten sich in der Periode 1913—1939 um Fr. 1 924 404 auf Fr. 3 897 754. Sie haben um 79% zugenommen. Die Katasterschatzung erhöhte sich von Fr. 4 091 180 auf 5 582 980

[1]) Allgemein war die schweizerische Hotellerie schon vor dem 1. Weltkrieg hoch verschuldet. Vgl. Koenig, die Hypothekarverschuldung im Kanton Bern.

Franken um 36,4%. Die Verschuldungsziffer stieg um 21,2% Einheiten auf 69,5 % im Jahre 1939.

Die Belastung pro Hektare Areal hat um Fr. 1 924 zugenommen. Die Hypothekarlasten pro Kopf der Bevölkerung stiegen von Fr. 2 800 auf Fr. 5 500 um Fr. 2 700 an.

Von der gesamten Schuldenzunahme von Fr. 1 924 404 entfallen auf

Grundbesitzer in Arisdorf . .	Fr. 1 772 404	= 92%
Grundbesitzer auswärts . .	Fr. 152 000	= 8%

Die Verschuldungsbewegung in den einzelnen Erwerbsklassen

Die Belastung der *Betriebe der hauptberuflichen Landwirte* (Betriebe von 1—25 ha) erhöhte sich von Fr. 1 522 250 auf Fr. 2 797 464 um Fr. 1 264 214 = 83%.

Die Belastung der Handlungen und Dorfhandwerker nahm um Fr. 184 050 = 74% zu. Die Hypothekarschulden des Gastgewerbes stiegen von Fr. 76 000 auf Fr. 280 100 um Fr. 204 000 = 268%.

Die Belastung des Parzellenbesitzes in Arisdorf stieg von Fr. 55 300 auf Fr. 223 340 um Fr. 168 040 = 300%.

Die Belastung des Parzellenbesitzes Auswärtiger ging von Fr. 53 700 auf Fr. 26 000 um 48,5% zurück. Dagegen ist eine Anzahl Betriebe in den Besitz Auswärtiger gelangt, so dass sich die *Belastung des gesamten Besitzes Auswärtiger* von Fr. 53 700 auf 205 700 Franken erhöhte.

Die Belastung der Korporationen erhöhte sich von Fr. 2 800 auf Fr. 84 500 (Zunahme 2 910%, Prozentzahl bedeutungslos).

Die prozentual grösste Zunahme der Schulden entfällt auf den parzellierten Grundbesitz der Nichtlandwirte, der 1913 noch sehr wenig belastet war. Bei den gewerblichen Betrieben fällt die *gewaltige Zunahme der Schulden im Gastgewerbe* auf; während sich die Hypothekarlasten der Handlungen nur um 74% erhöhten, stieg die Belastung der Gasthöfe um 268%.

Die gesamte Schuldenlast der landwirtschaftlichen Betriebe ist absolut am meisten, nämlich um Fr. 1 264 214, angestiegen, prozentual hat jedoch der Hypothekenbestand nur um 83% zugenommen.

Anteil an der Gesamtzunahme der Hypothekarschulden

Besitzer	absolute Zunahme	Gesamtzunahme
	Fr.	%
Korporationen	81 700	4,24
Bürgergemeinde[1])	50 000	2,59
Hauptberufliche Landwirte . .	*1 264 214*	*65,98*
Parzellenbesitzer	168 040	8,73
Parzellenbesitz auswärts . . .	— 27 700	— 1,44
Handel und Handwerk	184 050	9,42
Gastgewerbe	204 100	10,48
Total	1 924 404	100,00

Zwei Drittel der gesamten Hypothekenzunahme entfallen somit auf die Betriebe der hauptberuflichen Landwirte, ein Fünftel auf die gewerblichen Betriebe, während der Anteil des parzellierten Grundbesitzes an der Schuldenzunahme nur 8,73 % ausmacht.

Der Grad der Verschuldung und das Tempo der Schuldenzunahme in einer Bauerngemeinde wird auch heute noch charakterisiert durch die absolute Prädominanz der landwirtschaftlichen Verschuldung. Der Entwicklungsgang einer Bauerngemeinde zum Industrieort (z. B. Lausen) lässt sich ablesen am Verhältnis des Tempos der Schuldenzunahme der gewerblichen Betriebe gegenüber dem Verschuldungszunahmetempo der landwirtschaftlichen Betriebe.

Die Schuldenzunahme in den einzelnen Grössenklassen und Siedelungsformen der Landgüter

Sämtliche Betriebe

Die Zunahme der Hypotheken in Prozent des Bestandes von 1913 beträgt in den Betrieben über 10 ha 80,5 %, in den Betrieben von 5—10 ha 82 % und in den Betrieben von 1—5 ha 88,2 %.

An der gesamten Schuldvermehrung auf landwirtschaftlichen Heimwesen von Fr. 1 264 214 partizipieren die Betriebe über 10 ha mit Fr. 617 000 = 49 %, die Betriebe von 5—10 ha mit Fr. 454 710 = 35,85 % und die Betriebe von 1—5 ha mit Fr. 192 504 = 15,15 %.

Die Hälfte der landwirtschaftlichen Hypothekenvermehrung entfällt in Arisdorf auf die Betriebe von über 10 ha, während der Anteil der Klein- und Kleinstbetriebe nur 15,15 % ausmacht.

---

[1]) Obwohl auch eine Korporation, wird die Bürgergemeinde wegen ihrer grossen Bedeutung gesondert aufgeführt.

Die Veränderung der Verschuldungsziffer

Die Verschuldung in Prozent des Katasterwertes ist in allen Betriebsgrössenklassen angestiegen. Die Verschuldungsziffer aller hauptberuflichen Landwirte erhöhte sich um 14,8% Einheiten.

Betriebe über 10 ha von 58,3% auf 70 %, Zunahme + 11,7%
Betriebe von 5—10 ha von 63 % auf 82,3%, Zunahme + 19,3%
Betriebe von 1— 5 ha von 45,3% auf 60,2%, Zunahme + 14,9%

Es sind also nicht nur die absoluten Schuldsummen stark angestiegen, sondern auch die prozentuale Verschuldung sämtlicher Betriebe ist höher als vor dem letzten Weltkrieg.

Die Verschuldung hat in den Mittelbetrieben stärker zugenommen als in den grösseren Heimwesen und den Kleinbetrieben. In Arisdorf sind 1939 ebenso wie 1913 die *Betriebe unter 5 ha in Prozent des Katasterwertes am wenigsten verschuldet.*

Dieses Ergebnis überrascht angesichts der Tatsache, dass immer die Not der Kleinbauern so scharf betont wird.

Die Zunahme beträgt pro Hektare Betriebsareal:

bei Betrieben über 10 ha . . . . . Fr. 1 925
bei Betrieben von 5—10 ha . . . . . Fr. 2 460
bei Betrieben von 1— 5 ha . . . . . Fr. 1 900

Pro Hektare Betriebsareal stiegen die Hypothekarschulden in den Betrieben über 10 ha um Fr. 1 925, in den Betrieben von 5—10 ha um Fr. 2 460 und in den Kleinbetrieben um Fr. 1 940 an. Wir haben in erster Linie auf diese Zahlen abzustellen, um den Grad der Verschuldung zu beurteilen. Während der Vergleich der Verschuldungsziffern infolge der Variation der Schatzungsmethoden und des Fehlens eines objektiven Ertragswertes nur bedingt möglich ist, gibt uns der Vergleich der Belastungen pro Hektare Betriebsareal einen genauen Einblick in die Verschuldungsverhältnisse.

Nur verschuldete Betriebe

Untersuchen wir nur die Verschuldung der Verschuldeten, nicht die Belastung sämtlicher Landwirtschaftsbetriebe, so ergibt sich folgendes: Die Verschuldungsziffer steigt von 63,4% auf 79% um 15,6% Einheiten, die Belastung pro Hektare erhöhte sich von Fr. 3 430 auf Fr. 5 780 um Fr. 2 350.

Es erhöhte sich die Verschuldung

der Betriebe von 1,1— 5 ha von 54% auf 72%
der Betriebe von 5,1—10 ha von 68% auf 84%
der Betriebe von über 10 ha von 65% auf 79%

Die Verschuldung nahm in den Betrieben über 10 ha um Fr. 2 440, in den Betrieben von 5,1—10 ha um Fr. 2 345 und in den Betrieben von 1—5 ha um Fr. 2 320 pro Hektare Betriebsareal zu.

Die Belastung pro Hektar ist hauptsächlich in den Betrieben über 10 ha stark in die Höhe gegangen, während in Arisdorf in den Betrieben unter 5 ha, wohl die prozentuale Verschuldung um 14%-Einheiten zugenommen hat, ist die Belastung pro Einheit Betriebsareal weniger rasch angewachsen als in den grösseren Betrieben.

Der Einfluss der Siedlungsform

Die Betriebe in der geschlossenen Dorfsiedelung und die Einzelhöfe verhalten sich in der Höhe der Verschuldung und in den Verschuldungsursachen nicht gleich.

Inwieweit hat die Siedelungsform auf die Zunahme der Verschuldung eingewirkt?

Zunahme der Hypothekenschulden pro Betrieb 1913—1939

Einzelhöfe über 10 ha	Fr. 35 880	Dorfbetriebe über 10 ha[1])	Fr. 19 280
5,1—10 ha	Fr. 16 480	5,1—10 ha	Fr. 19 520
		1,1— 5 ha	Fr. 6 500

Die grösste Zunahme der Belastung pro Betrieb weisen die Einzelhöfe über 10 ha auf.

Von der gesamten Schuldenzunahme entfallen 39,6% auf die Einzelhöfe über 10 ha, während der Anteil der grössten Dorfbetriebe nur 9,1% beträgt; wobei zu beachten ist, dass die Anzahl der grossen Betriebe im Dorf viel geringer ist. Bei gleicher Anzahl Betriebe und gleicher Betriebsgrösse wäre der Prozentsatz der Dorfbetriebe 15.

Gegenüber der enormen Schuldenzunahme in den grossen Einzelhöfen scheint der Schuldenzuwachs der kleineren Einzelhofsiedelungen relativ gering. Diese Betriebe waren jedoch 1913 schon sehr hoch verschuldet, so dass eine grosse Schuldaufnahme nicht mehr möglich war. Der effektive Schuldenzuwachs war in diesen Betrieben grösser, hat aber durch Zwangsvollstreckungen und Zahlungen von Bürgen eine Reduktion erfahren.

Eine geringe Schuldenzunahme ist nicht immer ein Symptom der wirtschaftlichen Gesundheit der betreffenden Betriebe, da sie

---

[1]) Diese Betriebe sind durchschnittlich kleiner als die Einzelhöfe über 10 ha. Durchschnittliche Betriebsgrösse: Einzelhöfe über 10 ha = 17,4 ha
Dorfbetriebe über 10 ha = 12,3 ha.

durch mangelnde Kreditwürdigkeit unterbunden oder durch Zwangsvollstreckungen (und damit einhergehende Verluste anderer Eigentümer, häufige Verbürgung unter Verwandten auf den Dörfern) bewirkt sein kann.

38,5 % des Zuwachses der Hypotheken entfallen auf die Dorfbetriebe über 5 ha, 29,4 % auf die Güter zwischen 5 und 10 ha. In letzteren ist die absolute Schuldenzunahme pro Betrieb sehr hoch, höher als die durchschnittliche Zunahme in den grössten Dorfbetrieben.

Die Verschuldung der Kleinbetriebe hat in Arisdorf nicht so stark zugenommen. Die Zunahme der Hypothekarlasten pro Betrieb ist mit Fr. 6 500 relativ gering.

Betriebskategorie	Zunahme der Hypotheken pro Hektar	Zunahme der Verschuldungsziffer
	Fr.	%
Einzelhöfe über 10 ha . .	2 169	14
Einzelhöfe unter 10 ha[1]) .	2 700	19,3
Dorfbetriebe über 10 ha .	1 620	6,3
Dorfbetriebe 5—10 ha .	2 600	22
Dorfbetriebe 1— 5 ha .	1 930	14,9

Die Verschuldung in Prozent des Katasterwertes sowohl wie auch die Belastung pro Hektar ist in den Einzelhöfen stärker angestiegen als in den entsprechenden Betriebsgrössenklassen im Dorf[2]).

Bei beiden Siedelungsformen ist aber die Zunahme der Verschuldung in der Betriebsgrössenklasse von 5—10 ha am stärksten.

Die **Verschuldungsbewegung** in Arisdorf seit 1913 weist folgende Merkmale auf:

a) stärkste Zunahme der hypothekarischen Belastung der Dorfbetriebe von 5—10 ha und der kleinen Einzelhöfe.
b) Starke Vermehrung der Schulden der grossen Einzelhöfe.
c) Geringe Zunahme der Hypotheken in den grössten Dorfbetrieben.
d) Relativ geringe Belastungszunahme pro Hektar der kleinen Betriebe im Dorf.

[1]) Vgl. oben. Durch Zwangsvollstreckungen wurde der Schuldenbestand reduziert.

[2]) Geschlossene Vererbung und Übernahme ganzer Heimwesen haben eine stärkere Verschuldungsvermehrung zur Folge als Realteilung und Parzellenzukauf, solange nicht Massnahmen getroffen werden, eine übermässige Bewertung und Belastung der Betriebe zu verhindern.

e) Alle gewerblichen Betriebe weisen eine rasche Zunahme der hypothekarischen Verschuldung auf (maximale Zunahme im Gastgewerbe, die Verschuldungsziffer erhöht sich von 34 % auf 96 %).

Die Veränderungen der Verschuldungsverhältnisse in Langenbruck

In Langenbruck ist die Verschuldung in Prozent des Katasterwertes allgemein leicht zurückgegangen. Die Verschuldung der hauptberuflichen Landwirte sank von 67,5 % im Jahre 1914 auf 58,4 % im Jahre 1939. Die Belastung der Gasthöfe und Hotels beträgt 1939 68 % gegenüber 86 % im Jahre 1914. Es ist jedoch zu beachten, dass dieser Rückgang der Verschuldung teilweise durch eine Höherschätzung der Liegenschaften verursacht wurde, obwohl sehr wenig Neuinvestitionen vorgenommen wurden.

Die Veränderung der Verschuldung der hauptberuflichen Landwirte von 1914—1939

Betriebsgrössenklasse	Veränderung der Belastung pro Hektar	Veränderung der Verschuldungsziffer
	Fr.	%
Betriebe über 30 ha .	+ 10	— 12
Betriebe von 10—30 ha .	+ 140	— 7,2
Betriebe von 5—10 ha .	+ 890	— 12
Betriebe von 3— 5 ha .	+ 888	— 20

Die prozentuale Verschuldung hat in allen Betriebsgrössenklassen abgenommen, die Belastung pro Hektar Betriebsareal hat sich nur sehr wenig erhöht. Während die Jurabetriebe 1914 zu den am höchsten verschuldeten gehörten, liegt ihre Verschuldung 1939 unter der durchschnittlichen Belastung der Betriebe in den Tälern.

Eine starke Verbesserung ihrer Lage erfuhren besonders die grossen Betriebe.

10 % der Betriebe der hauptberuflichen Landwirte sind 1939 überschuldet[1]), 7 % der Betriebe sind vollständig unbelastet.

Am stärksten verschuldet sind aber auch heute noch die kleinen Betriebe unter 5 ha, obschon ihre Verschuldung von 86 % auf 65,6 % gesunken ist.

[1]) 1914 waren 17,9% der landwirtschaftlichen Betriebe überschuldet.

Die Pachtgüter sind 1939 bei einer Gesamtkatasterschatzung von über 1,5 Millionen nur mit Hypotheken im Betrage von Fr. 45 000 belastet, ihre Verschuldungsverhältnisse haben sich nicht verändert, sie sind heute wie 1913 praktisch schuldenfrei.

Die Verschuldung hat sich in den Weidebetrieben und den Kleinbetrieben im Juragebiet seit 1914 nicht erhöht wie in den Betrieben in den Talgemeinden. Die Belastung pro Hektar hat in keiner Betriebsgrössenklasse um mehr als Fr. 1 000 zugenommen.

Die Verschuldung des **Gastgewerbes** ist von 86 % im Jahre 1914 auf 58 % im Jahre 1939 zurückgegangen. Keiner der Hotelleriebetriebe ist hypothekarisch überschuldet. Dies darf jedoch nicht als ein Zeichen besonderer Prosperität angesehen werden, sondern ist eher als ein Hinweis auf die Stagnation des Wirtschaftslebens zu werten.

Generell lässt sich feststellen, dass sich die Verschuldungsverhältnisse nicht krass verschlimmert haben wie in Arisdorf, sondern in der Mehrzahl der Betriebe ist eine Verbesserung der Lage zu konstatieren.

Die Ursachen der Verschuldungszunahme

Es wurde bereits ein Teil der Faktoren erwähnt, die eine Verschuldungszunahme bewirken können. Wir haben nun im folgenden noch auf einige Verschuldungsbestimmungsfaktoren genauer einzugehen, nämlich auf die Schatzungsveränderungen und die Handänderungen.

1. Die Veränderungen der Katasterschatzung in Arisdorf von 1913—1939

Im Zeitraum von 1913—1939 hat sich die Katasterschatzung von Fr. 4 091 180 auf Fr. 5 582 980 um 36,5 % erhöht. Wir haben im allgemeinen Teil festgestellt, dass Gebäude und Grundstücke in den landwirtschaftlichen Gemeinden eine ganz ungleiche Wertvermehrung erfahren haben.

Die Bodenwertveränderungen

Die Gesamtzunahme des Bodenwertes beträgt nur Fr. 144 580, d. h. 4 %. Die Zunahme von Fr. 2 783 040 auf Fr. 2 927 620 oder Fr. 244 pro Hektar ist so gering, dass wir praktisch von keiner Katasterwerterhöhung des Bodens sprechen können[1]).

---

[1]) Die Grundstücke wurden 1938 noch tiefer geschätzt als 1929/30.

Die Katasterzunahme des Bodenwertes seit 1914 ist in einem grossen Teil der landwirtschaftlichen Gemeinden fast ohne Bedeutung, in einigen sogar negativ. Die geringe Veränderung der Katasterschatzung beruht zum Teil auf den verschiedenen Schatzungsmethoden.

Die Bodenpreise waren 1913 sehr hoch, d. h. sie waren vielfach höher als die Ertragswerte von 1938. Infolge der Veränderung der Schatzungsmethode kommen die Bodenpreissteigerungen in der Katasterschatzung von 1938 in den landwirtschaftlichen Gemeinden nicht zum Ausdruck. Effektiv war die Preissteigerung des landwirtschaftlichen Bodens nicht sehr gross, obwohl entsprechend der grossen Nachfrage und des geringen Angebotes für einzelne Parzellen sehr hohe Preise bezahlt wurden.

Die Veränderung der Gebäudeschatzungen

Die Zunahme der Gebäudeschatzung beträgt 102 %. Sie absorbiert somit fast die gesamte Werterhöhung des Katasters[1]).

Die Katasterwertveränderungen der einzelnen Kategorien von Liegenschaften

Die Katasterschatzung der Betriebe der hauptberuflichen Landwirte erhöht sich von Fr. 2 691 101 auf Fr. 3 891 345 um Fr. 1 200 244 = 44,3 %.

Die Schatzung der Gewerbebetriebe stieg von Fr. 577 260 auf Fr. 801 770 um 40 % (Gastgewerbe allein 47,6 %). Die Werterhöhung des Parzellenbesitzes beträgt 69 %. Die Katasterschatzung der Korporationen in Arisdorf stieg von Fr. 361 100 auf Fr. 465 185[2]).

Die relativ geringe Zunahme der Katasterschatzung des Gastgewerbes rührt her von der Tieferschätzung eines einzelnen Betriebes um ca. Fr. 80 000, so dass die Höherbewertung der andern Betriebe nicht entsprechend zum Ausdruck kommt. Viele ehemals blühende Landgasthöfe sind durch Besitzwechsel, wobei zu hohe Kaufpreise bezahlt wurden und durch schlechte Betriebsführung in immer stärkere Schulden hineingeraten. Vielfach gerieten die Wirte in Abhängigkeit von Bierbrauereien oder Weinhandlungen[3]).

---

[1]) Die Gebäudeschatzung stieg von Fr. 1 308 140 auf Fr. 2 655 360.

[2]) Die Katasterschatzung sämtlicher Korporationen erhöhte sich von Fr. 408 000 auf Fr. 532 305 (inkl. Kloster Olsberg).

[3]) Das wirkte sich im allgemeinen für den Betrieb als solchen günstig aus (Gebäuderenovationen usw.).

Die Zunahme der Katasterschatzung in den reinen Bauerngemeinden entfällt zu ungefähr 80 % auf die Landwirte im Hauptberuf. Es ist also nicht durch das Eindringen des Kleingewerbes und die Ansiedelung von Industriearbeitern einzig die Erhöhung der Katastersumme verursacht worden. Bei den nicht hauptberuflich oder überhaupt nicht landwirtschaftlich tätigen Gruppen ist wohl die prozentuale Katasterwertvermehrung etwas höher, insbesondere bei den Parzellenbesitzern, da die starke Nachfrage nach kleinen Parzellen deren Preise am meisten in die Höhe treibt. Bestimmend für die Zunahme der Katasterschatzung ist aber die Höherwertung der landwirtschaftlichen Betriebe. Heute wie vor dem ersten Weltkriege geben sie den Dörfern des oberen Kantons ihr Gepräge. In Arisdorf sind es innerhalb der landwirtschaftlichen Betriebe die Bauerngüter über 10 ha, deren Wert am meisten gestiegen ist (49,8 %).

Die starke Katasterschatzungszunahme dieser Liegenschaften hat hauptsächlich folgende Gründe:

1. Durch Arrondierung und Zusammenlegung von Betrieben bei Erbfällen sind 3 Betriebe aus der Grössenklasse unter 10 ha aufgestiegen (Konzentration auf grössere Betriebe).
2. Zugleich wurden grössere Investitionen in Gebäuden und Erwerbungen von Häusern im Dorf vorgenommen.

Auf Grund dieser Überlegungen kommen wir zum vorläufigen Ergebnis: die Verschuldungszunahme muss beeinflusst worden sein durch die stark steigenden Preise für landwirtschaftliche Gebäude, hervorgerufen durch *Neuinvestitionen* und in etwas geringerem Masse durch die *Bodenpreissteigerung*.

2. Der Besitzwechsel

Art der Übernahme der Betriebe durch die hauptberuflichen Landwirte in der Schweiz:[1])

	Betriebe	Fläche in a
A. Übernahme von den Eltern		
1. zu deren Lebzeiten	582	397 099
davon ohne weitere Zukäufe	454	317 861
2. auf dem Erbwege	993	540 333
davon ohne weitere Zukäufe	670	379 290
mit weiteren Zukäufen	278	136 426
B. Freihandkauf von Fremden	837	480 260
C. Austeilung und Auskauf	119	76 066

[1]) Statistische Quellenwerke der Schweiz, Heft 78.

Es wurden die Übernahmeformen von 2 774 Betrieben festgestellt, hier werden jedoch nur die wichtigsten Übernahmearten aufgeführt.

Von 1000 Betrieben wurden übernommen:

	Baselland	Schweiz
A. Übernahme von den Eltern		
1. zu deren Lebzeiten	210	196
ohne weitere Zukäufe	164	163
2. auf dem Erbwege	358	364
ohne weitere Zukäufe	242	260
B. Freihandkauf von Fremden	301	298
C. Austeilung, Auskauf	43	61

Von 1000 Hektaren wurden übernommen:

A. Übernahme von den Eltern		
1. zu deren Lebzeiten	244	237
davon ohne weitere Zukäufe	196	200
2. auf dem Erbwege	333	330
ohne weitere Zukäufe	234	238
B. Freihandkauf von Fremden	296	290
C. Austeilung, Auskauf	47	71

Bei den Erwerbungen der hauptberuflichen Landwirte stehen die Liegenschaften, bei denen die Gutsübertragungen im Verbande der Familie des Eigentümers vorgenommen wurden, an erster Stelle.

Die Übernahme zu Lebzeiten der Eltern kommt seltener vor als die Übernahme auf dem Erbwege. In unsern Gegenden, wo während Jahrhunderten die Realteilung üblich war, ist die Übergabe zu Lebzeiten weniger häufig als in Gebieten mit ungeteilter Vererbung. Wenn auch die weiteren ähnlichen Formen der Grundstückerwerbung, wie Auskäufe und Teilungen, Übernahme durch den Überlebenden Ehegatten mitgezählt werden, ist die erbweise Übertragung der Güter die wichtigste Art der Gutsübernahme in Baselland, sowohl wie in der Schweiz. Die Heimwesen, die von den Eltern zu deren Lebzeiten übernommen werden, sind grösser als der Durchschnittsbetrieb[1]). Die Einzelübergabe von mittelgrossen Betrieben stösst oft auf geringere finanzielle Schwierigkeiten als die Übertragung von Liegenschaften bescheidener Ausmasse.

Die erbweisen Übertragungen sind bei den Kleinstbetrieben relativ sehr häufig, werden dann etwas weniger zahlreich, weisen bei den

[1]) 210% der Betriebe und 244% der Hektaren.

Betrieben von 5,01—20 ha ungefähr gleichbleibende Anteile auf und gehen dann mit zunehmender Betriebsgrösse in eine stark rückläufige Tendenz über[1]). Grundstücke kleineren Umfanges wechseln ihre Hand häufiger in Form des Freihandkaufes als die übrigen Betriebe. Das starke Hervortreten der Freihandkäufe bei den Grossbetrieben rührt davon her, dass diese Güter eher zum Zwecke der Vermögensanlage gekauft werden. Ausserdem stösst die Übertragung auf nur einen Erben oft auf Schwierigkeiten.

Eine ungeteilte Betriebsübertragung an einen Erben bedingt zur Begleichung der Ansprüche der Miterben meist eine erhebliche Neuverschuldung des Grund und Bodens, sofern nicht andere Vermögensbestandteile zu diesem Zwecke mobilisiert werden können.

Art der Übernahme der Betriebe durch die nebenberuflichen Landwirte in der Schweiz:

A. Übernahme von den Eltern:	Betriebe	Fläche in a
1. zu deren Lebzeiten	209	35 235
2. auf dem Erbwege	427	55 883
B. Freihandkauf von Fremden	878	106 584
C. Austeilung und Auskauf	38	6 652

Bei den Erwerbungen nebenberuflicher Landwirte überwiegt der *Freihandkauf.*

Die Anteilsverhältnisse der Landwirte und Nichtlandwirte beim Bodenerwerb vermitteln wertvolle Aufschlüsse über die Form der Bodennachfrage, sowie auch über die finanziellen Voraussetzungen, die bei den Erwerbungen der verschiedenen Käufergruppen für die Preisbildung des Bodens bestimmend sein können. „Der hauptberufliche Landwirt sollte für seine Grundstücke nur soviel bezahlen müssen, als er mit der erzielten Rente verzinsen kann, während die den andern Berufskategorien angehörenden Käufer die Preisofferten eher über den Ertragswert ansetzen können“[2]). Die verschiedenen Gruppen von Bodenkäufern gründen sich bei der Erwerbung des Bodens auf sehr verschiedene Erwägungen, wobei aber die aus diesen hervorgegangenen Bodenpreise aus Konkurrenzgründen die Tendenz haben, sich an den höchsten der Werte anzugleichen.

---

[1]) Statistische Quellenwerke der Schweiz, Heft 78.
[2]) Statistische Quellenwerke der Schweiz, Heft 78, S. 9.

Die Veränderung der Verschuldungsarten

Die Untersuchung der Veränderung der Verschuldungsarten in Arisdorf in der Periode 1913—1939 hat folgendes ergeben:[1])

Art der Schuld	1913	1939	Zunahme von 1913
	Fr.	Fr.	%
Erbverschuldung	649 000	1 122 350	74
Kauf- und Gantverschuldung .	964 040	1 789 290	86
Bauverschuldung	212 300	573 300	171
Betriebsverschuldung	85 910	194 074	126

Die prozentual grösste Zunahme entfällt auf die Bauverschuldung; vergleichen wir die absoluten Zahlen, so erkennen wir, dass auch absolut die Zunahme der Bauverschuldung immerhin beträchtlich ist, dass aber die Erhöhung der Erwerbsverschuldung bestimmend ist für den Grad der Schuldvermehrung.

Von der gesamten Verschuldungsvermehrung der Privaten von Fr. 1 792 704 entfallen auf:

Art der Schuld	Summe der Zunahme	Anteil an der Gesamtzunahme
	Fr.	Fr.
Erbverschuldung	473 350	26,5
Kauf- und Gantverschuldung . .	825 250	46,3
Bauverschuldung	361 000	20,3
Betriebsverschuldung	108 164	6,1
Unbekannte Verschuldung . . .	24 940	0,8
Total	1 792 704	100,0

46,3 % der gesamten Schuldenzunahme entfallen auf die Kauf- und Gantschulden und nur 26,5 % auf die Erbverschuldung. Der Anteil der Bauverschuldung beträgt stark ein Fünftel, er ist also im gesamten recht beträchtlich.

Die Zunahme der Verschuldung unserer Landwirtschaft wurde in erster Linie verursacht durch die beim Übergange einer Liegenschaft durch Kauf und Gant aufgenommenen Gelder.

[1]) Es werden nur die Verschuldungsursachen für den privaten Grundbesitz untersucht.

Häufige Handänderungen mussten zu einer stärkeren Erhöhung der Verschuldung führen als relativ stabile Eigentumsverhältnisse.

Die *starke Zunahme der Verschuldung* seit dem ersten Weltkrieg *hängt zusammen mit der abnehmenden Verwurzelung der bäuerlichen Bevölkerung mit der heimischen Scholle.*

Es hat auch unter der bäuerlichen Bevölkerung eine Wanderbewegung eingesetzt nicht nur nach der Stadt, sondern auch von einem Hofgut zum andern[1]).

Während früher grössere Bauerngüter nur auf dem Erbwege den Besitzer wechselten, viele Güter während Generationen den gleichen Besitzer hatten, ist nun auch in die bäuerliche Wirtschaft kapitalistische Rechenhaftigkeit, Spekulationslust, d. h. Kauf eines Bauerngutes mit der Absicht, es nicht dauernd zu bewirtschaften, sondern bei Gelegenheit wieder günstig zu verkaufen, eingedrungen; immerhin sind diese Fälle nicht sehr häufig und diese Haltung für den Bauernstand als Ganzes nicht typisch.

Die Zunahme der Verschuldung in den einzelnen Betriebsgrössenklassen 1913—1939

Betriebsgrössenklassen	Erbverschuldg.	%	Kaufverschuldg.	%	Bauverschuldg.	%	Betriebsversch.	%
	Fr.		Fr.		Fr.		Fr.	
Einzelhöfe								
über 10 ha	195 000	93	145 000	55	116 000	204	44 500	47
5—10 ha	—17 000	—20	93 000	98	—800	—28	11 200	400
Dorfbetriebe								
über 10 ha	73 700	74	16 800	17	18 400	590	2 800	128
5—10 ha	57 100	144	190 110	130	37 500	93	—400	—2
1— 5 ha	46 700	75	82 480	66	36 000	335	26 624	310

Grosse Betriebe im Dorf. Hier fällt der Hauptanteil der Schuldzunahme auf die Erbverschuldung. Die Zunahme der Verschuldung in den anderen Verschuldungsarten ist ganz unbedeutend. Das Schwergewicht hat sich von der Kauf- auf die Erbverschuldung verlagert.

Mittelbetriebe im Dorf. Wir haben in dieser Kategorie eine starke Zunahme der Verschuldung konstatiert.

Absolut ist die Kaufverschuldung am stärksten angestiegen. Ihr Anteil an der Gesamtverschuldung ist jedoch leicht gesunken, wäh-

[1]) Daneben stellen wir den Aufkauf vieler Bauerngüter durch ausserkantonale hauptsächlich Berner Bauern fest.

rend sich der Anteil der Erbverschuldung von 33 % auf 38,4 % erhöhte. Auffallend gering ist die absolute Zunahme der Bauschulden mit Fr. 37 500.

Kleinbetriebe im Dorf. Hier fällt die Hauptzunahme der Hypothekarlasten auf die Kauf- und Gantschulden, während die Erbverschuldung nur langsam zugenommen hat. Die ungeteilte Vererbung hat auch bei den Betrieben von 3—5 ha an Bedeutung gewonnen. Die Bauschulden stiegen um 308 % des Bestandes von 1913. Sie machen heute 11,5 % der gesamten Schuldenlast aus gegenüber 5,1 % im Jahre 1913. Der Anteil der Bauverschuldung ist in dieser Betriebsgrössenklasse stark gestiegen.

Wie verhält sich demgegenüber die Veränderung der Verschuldungsarten der Einzelhöfe?

Bei den grossen Einzelhöfen konstatieren wir eine *starke Zunahme der Erbverschuldung*, deren Anteil an der Gesamtverschuldung von 36,4 % auf 38,4 % steigt.

Die Erbverschuldung hat in dieser Betriebsgrössenklasse um 93 % zugenommen, die Kaufverschuldung nur um 55 %; ihr Anteil am Gesamtschuldenbestand sinkt von 47,1 % im Jahre 1913 auf 38,5 % im Jahre 1939.

Die prozentual stärkste Schuldenzunahme entfällt auf die Bauverschuldung. 1939 sind 17,8 % des Hypothekenbestandes Bauschulden gegenüber 10,2 % im Jahre 1913. Die Betriebsverschuldung hat um 218 %, effektiv aber nur um Fr. 44 500 zugenommen. Es sind dies grösstenteils nicht Produktivkredite, sondern Geldaufnahmen von überschuldeten Landwirten zur Bezahlung aufgelaufener Zinsen und zur Bezahlung von Kurrentschulden.

In den *kleineren Einzelhöfen* ist die Entwicklung entgegengesetzt verlaufen. Hier entfällt fast die gesamte Zunahme auf die Kaufgeldhypotheken, diese partizipieren 1939 mit 64,2 % an der Verschuldung gegenüber 45,1 % im Jahre 1913. Die Betriebskredite haben um Fr. 11 200 zugenommen, ihr Einfluss auf den Gesamtverschuldungsstatus ist gering. *Die Zunahme der Kaufverschuldung* und der *Rückgang der Erb- und der Bauverschuldung* sind kennzeichnend für diese Betriebe.

Die schlechte finanzielle Lage machte den Verkauf der Liegenschaften notwendig bevor es zu Erbteilungen kam. Von der Zwangsverwertung bedroht, verkauften die Bauern die Betriebe, die neuen

Inhaber mussten sich meist wieder sehr hoch verschulden oder liessen sich die Lasten überbinden. Einige Betriebe, die auf Konkurssteigerungen erworben wurden, sind heute wieder zu 95 % der Katasterschatzung verschuldet.

In der Betriebsgrössenklasse über 10 ha hat sich allgemein das Prinzip der ungeteilten Vererbung auch im Dorfgebiet durchgesetzt. Es besteht eine Tendenz zur Vergrösserung, Erhaltung und Arrondierung des Besitzes[1]). In Arisdorf trat zu verschiedenen Malen der Fall ein, dass der Eigentümer eines Hofgutes bei einer Erbteilung noch einen zweiten Betrieb erwarb, um so eine bessere Ausnützung der Arbeitskraft der Familie und eine rationellere Bewirtschaftung zu ermöglichen. Gleichzeitig besteht vermutlich die Absicht beim Erbfall mehr als nur einem Kind ein geschlossenes Besitztum vererben zu können.

Die Kaufverschuldung hat im Hofgebiet bei den grossen Betrieben viel stärker zugenommen, als im Dorfgebiet[2]).

Heute hat sich infolge ständiger Zunahme der Erbverschuldung und Rückgang der Kaufverschuldung im Dorfgebiet ein Übergewicht der Erb- über die Kaufschulden herausgebildet, bei den Einzelhöfen dagegen besteht seit 1913 immer ein Übergewicht der Kauf- über die Erbverschuldung. Die Zunahme der Kapitalbildung, d. h. die Zunahme des Wohlstandes der grossen Dorfbauern ermöglichte bei Erbfällen die Übernahme des Gutes durch einen Erben, ohne dass dabei grosse neue Darlehen aufgenommen werden mussten. Ein Teil der Miterben konnte aus dem väterlichen Vermögen abgefunden werden. Der übernehmende Erbe war somit in der Lage, den Betrieb rentabel weiter zu führen. Es bestand kein Zwang zum Verkaufe, freiwillige Verkäufe kamen natürlich auch vor aber der *Übergang der Güter auf dem Erbwege wurde die Regel*[3]). Allmählich dehnte sich diese Sitte auch auf die kleineren Betriebe aus.

---

[1]) Die ungeteilte Vererbung ist aber auch bei den Mittel- und Kleinbetrieben häufiger geworden.

[2]) 1893 waren die Einzelhöfe infolge vorwiegend ungeteilter Vererbung stark mit Erbgeldern belastet, während die Kaufverschuldung generell weniger Bedeutung hatte. Im Dorfgebiet war das Realteilungsprinzip auch bei den grossen Betrieben allgemein üblich mit der Folge, dass die Erbverschuldung gering war, die Kaufverschuldung dominierte, da die Realteilung die Arrondierung des Besitzes durch Parzellenzukauf bedingte.

[3]) Infolge der Weitervererbung in der Familie sind praktisch fast nie Güter käuflich. Seit 1918 hat nur ein Hofgut über 10 ha den Eigentümer durch Erwerb auf Gant gewechselt.

Vornehmlich folgende Faktoren haben ein stärkeres *Vordringen der geschlossenen Vererbung* im Dorfgebiet herbeigeführt:

1. Die mit dem Vordringen der Kreditwirtschaft verbesserten Möglichkeiten, hohe Darlehen zu erhalten.
2. Der Zug nach der Stadt (d. h. das Streben vieler Bauernsöhne nach andern Berufen mit sicherem und müheloserem Verdienst). Die durch den Erbauskauf vom Hofe verdrängten Geschwister haben viele Möglichkeiten, in Industrie und Handel Verdienst zu finden.
3. Die zunehmende Intensivierung und Maschinisierung der Landwirtschaft, wobei eine angemessene Ausnützung der Betriebsmittel nur bei einer gewissen Betriebsgrösse noch gewährleistet ist.
   Es ist hier besonders auch der propagandistische Einfluss der landwirtschaftlichen Schule und des Bauernsekretariates hervorzuheben, die dem Bauern durch Einimpfen der kapitalistischen Rechenhaftigkeit klar machten, dass mit überkommenen Sitten zu brechen sei[1]). In diesem Sinne haben vermutlich auch die bei der Anlegung des Grundbuches vorgenommenen Feldregulierungen (Parzellenzusammenlegung und Austausch von Parzellen) gewirkt.

Wir haben festgestellt, dass die Gesamtschatzung der Gebäude seit 1913 um Fr. 1 331 610 gestiegen ist. *Die relativ geringe Zunahme der Bauverschuldung hat vorwiegend folgende Ursachen:*

1. Neuinvestitionen in Bauten wurden meist nur vorgenommen, wenn die verfügbaren Mittel erlaubten, entweder direkt bar oder innert relativ kurzer Zeit ohne Aufnahme von Darlehen zu bezahlen.
2. Betriebsinhaber, die sich durch zu grosse Investitionen stark mit Bauschulden belastet hatten, waren bald gezwungen, ihre Liegenschaften zu verkaufen, so dass beim Eigentumsübergang aus der Bauschuld eine Kaufschuld wurde.
3. Es entstanden keine neuen landwirtschaftlichen Betriebe.

Mit sinkender Betriebsgrösse steigt im Dorfgebiet sowohl wie bei den Einzelhöfen die Bedeutung der Kaufverschuldung an der

---

[1]) In Frankreich führte die seit der Revolution im Gesetz normierte Freiteilbarkeit des Bodens zur Geburtenbeschränkung der bäuerlichen Bevölkerung, Zweikinder-System.

gesamten Schuldzunahme und am Schuldenbestand. Die Bauschulden spielen ausser bei den grossen Einzelhofbetrieben keine sehr grosse Rolle. Die Betriebsverschuldung hat in einigen hoch verschuldeten Betrieben stark zugenommen.

Meliorationen bewirkten keine starke Verschuldungsvermehrung, da sie nur mit hohen Subventionen durchgeführt werden.

Es wurde in diesem Zusammenhange auch der *Einfluss der grossen Seuchenzüge* auf die Verschuldungsbewegung untersucht. Der durch die Maul- und Klauenseuche verursachte Schaden mag in einzelnen Fällen zu einer Erhöhung der hypothekarischen Verschuldung geführt haben, generell lässt sich aber keine aussergewöhnliche Zunahme der Belastung während und nach den Seuchenjahren feststellen. Während des grossen Seuchenzuges 1919/21 betrug der Wert der Gesamtabschlachtungen in Baselland Fr. 777 315. Durch Beiträge des Bundes und des Kantons konnten die dabei entstehenden Verluste soweit gedeckt werden, dass für die Bauern der Schaden noch Fr. 88 600 betrug. Während den Seuchenjahren 1898/99 war die Verschuldungsvermehrung in Arisdorf nicht auffallend stark. Der Seuchenzug 1937/39 führte in Arisdorf und den andern landwirtschaftlichen Gemeinden des Kantons Baselland zu keiner aussergewöhnlich grossen Zahl von Neuerrichtungen von Hypothekartiteln; gegenüber dem ausserordentlichen Tiefstand von 1936[1]) hat sich die Summe der Neuerrichtungen wohl erhöht, aber diese leichte Zunahme ist allgemein wirtschaftlich bedingt. Die durch die Maul- und Klauenseuche verursachten grossen Verluste der Landwirtschaft führten nicht zu einer entsprechenden Verschuldungsvermehrung, weil den Landwirten durch staatliche Beiträge der Grossteil der Schulden ersetzt wurde.

Die Zunahme der Verschuldung der Nichtlandwirte

Die gewaltige *Zunahme der Verschuldung des Gastgewerbes* entfällt sozusagen ganz auf Kauf- und Bauschulden, während die Erbverschuldung stark zurückging. Die hohen Kaufpreise standen in keinem Verhältnis zum Ertrage, so dass mehrere Betriebsinhaber in Konkurs gerieten. Die Bürgen mussten die Liegenschaften kaufen und sich dabei wieder bis zu 100 % des Katasterwertes mit Schulden belasten. In einigen Betrieben wurde die Zunahme der Verschuldung

[1]) Neue Titel in Arisdorf: 1929 Fr. 527 250, 1936 Fr. 25 200.

durch Neu- und Umbauten bewirkt, während die Kaufverschuldung nur wenig angestiegen ist. Es ist kennzeichnend für das Gastgewerbe auf dem Lande, dass viele Betriebe infolge falscher Beurteilung der Verdienstmöglichkeiten stark überzahlt werden, so dass die Betriebe infolge viel zu hoher Belastung mit Schuldzinsen keine Rendite mehr geben.

Die Zunahme der Verschuldung der *Handlungen* ist ebenfalls zum grössten Teil auf eine starke Zunahme der Kaufverschuldung und auf die Errichtung von Neubauten zurückzuführen. Die Verschuldungsvermehrung der *Handwerker* wurde bewirkt durch die Erhöhung der Kaufverschuldung, hier spielt aber neben der Zunahme der Bauschulden auch die Erhöhung der Betriebskredite eine Rolle. Betriebsverbesserungen und Vergrösserungen mussten mit fremdem Gelde vorgenommen werden. Die Zahl der Betriebe hat seit 1913 nicht zugenommen, aber schon bestehende Betriebe passten sich den durch die zunehmende Arbeitsteilung steigenden Bedürfnissen an.

Die *starke Erhöhung der Verschuldung der Kleinbesitzer* wurde verursacht durch die beim Kaufe kleiner Parzellen bezahlten hohen Preise, eine Erscheinung, die wir schon 1893 feststellten.

Die Ursachen der starken Zunahme der Erb- und Kaufverschuldung

Die Gesamtverschuldung ist nicht nur höher, sondern auch allgemeiner geworden. Unsere Untersuchung der Verschuldungsverhältnisse der jetzigen Eigentümer hat ergeben, dass der Hauptteil aller Schulden bei Erbübernahmen und Käufen, ein geringerer Prozentsatz bei der Errichtung von Bauten eingegangen wurde.

Die Bedeutung der Betriebskredite ist nicht sehr gross, sie kann wohl in einzelnen Fällen, insbesodnere bei hochverschuldeten Betrieben, recht beträchtlich sein, für unsere Untersuchung, die sich nur mit den hypothekarisch sichergestellten Darlehen befasst[1]), nicht mit der gesamten Schuldenlast, ist sie für die landwirtschaftlichen Betriebe wenig bedeutend.

Die Vermehrung des Bodenwertes in den landwirtschaftlichen Gemeinden ist nicht sehr gross. Wir haben diese Feststellung insofern einzuschränken, als sie nur gilt für das Gesamtgebiet; die Erhöhung

[1]) Die Hypothekarschulden machen im landwirtschaftlichen Betrieb 80—85% des Gesamtschuldenbestandes aus.

der Parzellenpreise in einzelnen Gegenden ist beträchtlich, spielt aber doch hauptsächlich in den nicht vorwiegend landwirtschaftlichen Gemeinden eine Rolle[1]).

Die Zunahme der landwirtschaftlichen Verschuldung kann somit nur zu einem Teil durch die Bodenwertsteigerung hervorgerufen worden sein.

Das Schweizerische Bauernsekretariat hat über die *Kapitalverhältnisse in der Landwirtschaft* auf Grund der Viehzählungsergebnisse und der Resultate der Buchhaltungsstatistik folgende Schätzungen durchgeführt:

Aktiven:	*1911*		*1931*	
Bodenkapital	3 690		4 175	
Meliorationenkapital	25		108	
Gebäudekapital	2 637		3 431	
Pflanzenkapital	771		923	
Total Landgutskapital		7 123		8 637
Viehkapital	900		1 482	
Geräte- und Maschinenkapital	418		673	
Umlaufendes Betriebskapital	412		604	
Pächterkapital		1 730		2 759
Summa Aktivkapital		8 853[2])		11 396[2])

Passiven:	*1911*		*1931*	
Grundversicherte Schulden	3 324		4 189[3])	
Andere verzinsliche Schulden	313		441	
Laufende Schulden	142		158	
Summa Passivkapital		3 779[2])		4 788[2])

Nach dieser Schätzung, die sich allerdings nicht genau auf den gleichen Zeitraum bezieht wie unsere Untersuchung, aber zum Vergleich herangezogen werden kann, hätte der Boden ebenfalls die geringste Wertzunahme erfahren, und sein Anteil am Gesamtaktivkapital der

[1]) Es ist zu unterscheiden zwischen Bodenpreissteigerungen infolge steigender Roherträge und infolge des Monopolcharakters des Bodens.

[2]) in Millionen Franken.

[3]) Während den Krisenjahren war die Zunahme der Verschuldung sehr gross, so dass heute mit einer Grundpfandbelastung der Landwirtschaft von 4,5 Milliarden gerechnet wird.

Landwirtschaft wäre gesunken von 41,5% auf 36,8%. Der absolute Rückgang der landwirtschaftlich genutzten Fläche spielt hierbei natürlich auch eine Rolle.

Die fortschreitende Intensivierung des landwirtschaftlichen Betriebes und die steigende Milchproduktion bewirkten eine grössere Zunahme des Mobilien- und Gebäudekapitals als des Bodenkapitals.

Die Zunahme der Verschuldung muss zu einem grossen Teil bewirkt worden sein durch Investitionen in Gebäuden, Geräten und Vieh.

In Arisdorf wurden versteuert:

1913 Vieh und Fahrhabe Fr. 266 325
1939 Vieh und Fahrhabe Fr. 611 740, Zunahme 130%.

Es kann selbstverständlich nicht vollkommen auf diese Zahlen abgestellt werden, da sich auch die Steuerpraxis geändert hat, trotzdem ist ersichtlich, dass die Wertzunahme absolut grösser ist als beim Bodenkapital[1]).

Vieh und Geräte + Fr. 345 415 Boden + Fr. 144 580.

Beim Erbauskauf wird im allgemeinen das ganze Hofgut mit allem lebenden und einem Teil des toten Inventars übernommen. Der effektive Kaufpreis resp. Anrechnungswert übersteigt demnach den Boden- und Gebäudewert. Für die hypothekarische Verpfändung kommen aber nur diese in Betracht, so dass sich die Wertzunahme der Mobilien auch auf die Schuldvermehrung ausgewirkt haben muss.

Bei der Beleihung zieht der Gläubiger immer deren Wert mit in Betracht. Aber auch bei freihändigem Kauf wird oft ein Teil des durch Belastung von Grund und Boden aufgenommenen Geldes zum Ankauf von Vieh und Geräten verwendet.

In stärkerem Masse als die Preissteigerungen des nackten Bodens scheinen die Erhöhungen des Wertes der Gebäude und der Investitionen in Mobilien auf die Zunahme der Verschuldung eingewirkt zu haben.

Die starke Überschuldung eines grossen Teiles des schweizerischen Bauernstandes muss aber noch andere Ursachen haben, denn ein Teil der Darlehen wurde für produktive Zwecke verwendet und kann somit nicht zu einer eigentlichen Überschuldung geführt haben. Welche Faktoren waren es, die eine solche Zunahme der land-

[1]) Beim Boden ist natürlich die verschiedene Steuerpraxis auch zu berücksichtigen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist nicht kleiner geworden.

wirtschaftlichen Schuldenlast bewirkten, dass nur noch staatliches Eingreifen eine wirksame Entlastung herbeizuführen vermag?

Nach den Untersuchungen des Bauernsekretariates wären etwa 10% aller landwirtschaftlichen Betriebe, d. h. ca. 20 000 eigentliche Bauernbetriebe überschuldet, als hochverschuldet betrachtet das Bauernsekretariat ca. 25% aller Betriebe.

Der Begriff der Überschuldung kann nicht allgemeingültig umschrieben werden, da er von sehr vielen Faktoren abhängt[1]). Es kann dabei abgestellt werden auf die Verschuldung pro Hektare, wobei Bodenbeschaffenheit, Betriebsgrösse usw. zu berücksichtigen sind, in neuerer Zeit wird nun bei der Bemessung der Verschuldung immer mehr auf den Ertragswert abgestellt. Dieser ist jedoch infolge der Fluktuationen der Agrarpreise und in geringerem Masse, der Schwankungen des Zinsfusses auch keine stabile Grösse. So sind viele Betriebe, die vor dem Kriege als stark verschuldet anzusehen waren, heute infolge der grossen Preissteigerung für alle landwirtschaftlichen Produkte bei nicht sehr hohem Zinsfuss, wieder aus der Gefahrenzone herausgerückt. Diese momentane Kriegssituation entbindet jedoch nicht von der Aufgabe, die Ursachen der zu hohen Verschuldung vieler Betriebe klar zu legen.

Die Streuung der Verschuldung ist sehr gross. In der Gemeinde Arisdorf sind zahlreiche Betriebe überschuldet, trotzdem werden aber an Kapitalien und Guthaben Fr. 1 300 000 versteuert.

„Rein betriebswirtschaftlich gesprochen, liegt dann eine Überschuldung vor, wenn in einem Betrieb die Zinsen für die Leihkapitalien einen bei landesüblicher Bewirtschaftung, Zusammensetzung der Arbeitskräfte sowie bei gegebenen Preisen und Kosten erzielbaren Reinertrag übersteigen. Betriebswirtschaftlich oder objektiv überschuldet ist für uns ein Betrieb auch dann, wenn der Betriebsleiter zur Tilgung von laufenden oder von andern fällig gewordenen Schulden und Amortisationen Betriebs- und Produktionsmittel mit Verlust liquidieren und damit den rationellen Weiterbetrieb seines Betriebes gefährden muss. Die Überschuldung ergibt sich aus der wechselseitigen und variablen Wirkung verschiedenster Faktoren, d. h. aus dem Verhältnis zwischen dem Betrag der geliehenen Kapitalien, der Höhe der dafür geforderten Zinssätze und Abzahlungen und der Grösse der Naturalerträge, der Höhe der Produktenpreise, den Arbeitskosten (Nahrungskosten und Barlöhne für betriebseigene und betriebsfremde Arbeitskräfte) den Sachaufwänden und der Art der Lebenshaltung des Landwirtes.

Eine objektive Überschuldung führt nicht in allen Fällen zum finanziellen Zusammenbruch des Betriebsinhabers. Unter bestimmten Voraussetzungen vermag sich der Unternehmer trotz dem Bestehen einer solchen noch zu halten, weil die *Wirkungen der objektiven Ueberschuldung* durch Elemente der *persönlichen Verhältnisse* gemildert, allerdings aber auch verschärft werden können.

---

[1]) Die Überschuldung der Landwirtschaft in Arisdorf wird bei der Untersuchung der Verschuldung im Jahre 1939 genauer untersucht. Siehe S. 138 ff.

Für das endgültige Eintreten der Zahlungsunfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebsleiters sind schlussendlich fast immer die persönlichen Verhältnisse der Familie ausschlaggebend."[1])

Die Untersuchung der **Ursachen der Überschuldung** in Arisdorf hat folgende Faktoren als stark bestimmend hervortreten lassen:

1. **Erbauskauf.** Es wurde bei der ungeteilten Vererbung einer Liegenschaft selten das bäuerliche Erbrecht zur Anwendung gebracht, so dass der Anrechnungswert oft viel zu hoch zu stehen kam. (Das E.G. zum ZGB hat das bäuerliche Erbrecht als nicht obligatorisch erklärt.) In kinderreichen Familien bedeutet auch die Ertragswertschatzung oder ein mittlerer Wert noch eine Gefahr, wenn das Anrecht des Übernehmers so gering ist, dass er den Hof fast bis zur Höhe des Ertragswertes belasten muss, so dass es ihm nicht möglich ist, die Schuld abzuzahlen. (*Lidlohnansprüche* anderer Geschwister.) Vielfach ist dann der Landwirt gezwungen, infolge hoher Zinsbelastung vermehrte Betriebskredite hereinzunehmen. *Die ungeteilte Vererbung ist nur sinnvoll, wenn sie mit einer tiefen Schatzung und Belastungsgrenze verbunden ist.*

2. Neben der rechtlichen Form des Erwerbes einer Liegenschaft ist für die Bildung ihres Preises auch der **Zeitpunkt des Eigentumswechsels massgebend**[2]). Die starke Überzahlung landwirtschaftlicher Gewerbe während der Preishausse der unmittelbaren Nachkriegsjahre und während den Jahren der Hochkonjunktur, besonders 1928/29, hat zur Überschuldung vieler Betriebe geführt[3]). Bei fehlendem Eigenkapital wird die Höhe der Verschuldung durch die Höhe des Kaufpreises bestimmt. Bei sinkenden Agrarpreisen musste die hohe Zinsbelastung sich zwangsläufig zu einer Gefahr auswirken für Betriebe, die ganz mit fremdem Gelde arbeiteten[4]). Infolge der sinkenden Preise steig der Realwert der Schulden.

---

[1]) Baeggli, Die Überschuldung der Landwirtschaft, Bern 1936, S. 5 und 6.

[2]) Beim Freihandkauf werden Betriebe und Parzellen infolge der grossen Nachfrage stärker überzahlt als bei Erbfällen. In der Konjunktur werden sehr viele Freihandkäufe getätigt, während der Zeitpunkt für Erbauskäufe gewissermassen durch eine höhere Macht bestimmt wird, so dass auch aus diesem Grunde die Gefahr der Überzahlung bei Freihandkäufen grösser ist, als bei Erbauskäufen.

[3]) Über den Einfluss des Erwerbsjahres auf die Höhe der Überschuldung in Arisdorf vergleiche die Ausführungen auf Seite 141.

[4]) Auch der sinkende Zinsfuss konnte schwer verschuldeten Betrieben keine fühlbare Erleichterung bringen. Seit Mitte der 1890er Jahre war der Zinsfuss nie mehr so tief wie 1938/39 und trotzdem befanden sich zahllose Betriebe im Zustande effektiver Überschuldung.

Index der landwirtschaftlichen Produktenpreise 1914=100[1])

1919/22	221	1931	138
1923	160	1932	120
1927	146	1935	110
1930	154	1938	126

Produktionskostenindex 1914 = 100[1])

1919/22	187
1923	173
1930	166
1936	142
1938	148

Aus dieser Zusammenstellung ist ersichtlich, dass Betriebe, die zu den, den hohen Produktenpreisen entsprechenden, hohen Kaufpreisen der Nachkriegsjahre übernommen wurden, durch das Hereinbrechen der Weltagrarkrise und des Preiszerfalls der 1930er Jahre schwer getroffen werden mussten. *Seit der Jahrhundertwende bis 1920 ging der allgemeine Trend der Preise ständig nach oben.* Die leichte Überzahlung eines Betriebes bei Kauf oder Erbgang musste daher nicht zwangsläufig zu einer Gefährdung des Betriebes führen, während sie in einer Periode sinkender Preise bald eine effektive Überschuldung bewirken konnten[2]).

3. **Die Bodenpreissteigerung.** Die mit wachsender Bevölkerung immer fühlbarer werdende Knappheit des Bodens führte zu Parzellenpreissteigerungen, die in keinem Verhältnis zur Zunahme des Ertragswertes standen[3]).

Die grosse Nachfrage bewirkte besonders bei den Kleinbetrieben, dass stark übersetzte Preise bezahlt wurden, da viele Landwirte beim Kaufe nicht so sehr die Rentabilität als die Arbeitsgelegenheit für sich und ihre Familie in Betracht zogen.

In einem Industriekanton kam dazu noch die *Konkurrenz der Industriearbeiter*, die infolge ihres sicheren Hauptverdienstes geneigt waren, bedeutend höhere Preise zu bezahlen, und die Nachfrage durch *anlagesuchendes Kapital.*

---

[1]) Landwirtschaftliches Jahr 1940.

[2]) Stark intensivierte Betriebe waren dabei weniger krisenfest als extensiv bewirtschaftete Güter.

[3]) Die grosse Nachfrage war z. T. eine Folge der largen Kreditgewährung. Da ohne eigenes Kapital gekauft werden konnte, war die Käuferschicht sehr gross, die Grundstücke wurden dann bis zur Höhe des Verkehrswertes belastet.

4. **Der Zwang zu Intensivierungen.** Dieser Faktor hätte nicht notwendigerweise zu einer Überschuldung führen müssen, da durch Intensivierungen der Ertrag gesteigert wird. Sehr oft waren jedoch die Betriebsinhaber nicht in der Lage zu beurteilen, welcher Grad von Intensivierung noch rentabel war, so dass vielfach Fehlinvestitionen vorkamen.

5. **Die Kapitalabwanderung vom Lande** in die Stadt im Gefolge des allgemeinen Bevölkerungsabflusses, wobei die weichenden Erben einen Teil des väterlichen Vermögens mitnahmen, führte zur Verarmung vieler Bauernfamilien.

6. **Die Gesetzgebung kam den stets wachsenden Kreditbedürfnissen entgegen.**

7. **Die Stellung der bäuerlichen Bevölkerung zum Kredit** wandelte sich, immer weniger schreckte man davor zurück, viel fremdes Geld zu investieren.

8. **Die Banken** waren ständig bestrebt, ihren Hypothekenbestand zu vermehren. Gegen hohen Zinsfuss und Bürgen wurden Heimwesen weit über den durchschnittlichen Verkehrswert beliehen, so dass bei Zahlungsunfähigkeit des Schuldners oft kaum die erste Hypothek gedeckt war und die Bürgen, vielfach andere Landwirte. sich zur Deckung des Ausfalls stark verschulden mussten oder der Betreibung anheim fielen. Prof. Marbach spricht in seinem Buche „Gewerkschaft, Mittelstand, Fronten" von Kapitalfehlleitungen der Kreditinstitute.

Anstatt die Landwirte vom Ankaufe zu teurer Liegenschaften abzuhalten, wurde ihnen gegen genügende Sicherheiten schrankenlos Kredit gewährt. Dies ist einer der Gründe der gewaltigen Zunahme der landwirtschaftlichen Verschuldung in den direkten Nachkriegsjahren.

Die durch die Spekulation und die Furcht vor der Geldentwertung hervorgerufene Steigerung der Liegenschaftspreise machte die Beleihung der Objekte schwierig, insbesondere wenn man nicht auf den Ertragswert wie er sich im Laufe einer längeren Wirtschaftsperiode ergab, abstellte. Die Gefahr der Überbelastung ist für den Erwerber besonders gross bei niederm Zinsfuss; sobald der Zinsfuss steigt, ist es oft nicht mehr möglich, die Zinszahlungen aus den Erträgen zu bestreiten.

9. Die besonders vor dem Inkrafttreten des Steuergesetzes von 1928 **sehr hohen amtlichen Schatzungen** führten oft zu überhöhten Würdigungen.

Das *Bauernsekretariat* führt über die Ursachen der Verschuldung u. a. folgendes aus[1]):

„Die schlechte Rendite der Landwirtschaft in den Jahren 1921/27 und dann seit 1930. Das Missverhältnis zwischen den 5 und mehr Prozent betragenden Schuldzinsen und dem Reinertrag von 2—3% führte in stark belasteten Betrieben sehr bald zu einem Verbrauch der Substanz und damit zur Notwendigkeit neue Schulden einzugehen.

Der Realwert der Schulden stieg infolge des Preisrückganges. Eine weitere Ursache ist die leichtfertige Kreditgewährung seitens der Banken.

Die grösste Schuld trägt wohl die allgemeine wirtschaftliche Gesinnung des 20. Jahrhunderts, welche unter der Einwirkung des gewerblichen und *industriellen Liberalismus die Landwirtschaft verkommerzialisierte* und den Grund und Boden zu einem Handelsobjekt der kapitalistischen Wirtschaftsordnung machte."

Wir stimmen mit dem Bauernsekretariat überein; die wirtschaftliche Gesinnung des 20., aber in ebenso hohem Masse schon des 19. Jahrhunderts, die die Verkommerzialisierung des ländlichen Grund und Bodens ermöglichte, ist als Hauptursache der Überschuldung der Landwirtschaft anzusehen. Die starke Zunahme der Erbverschuldung in abgelegenen Gemeinden[2]) (Gebirgsgegenden) weist aber eindrücklich darauf hin, dass daneben noch andere, der Landwirtschaft immanente Verschuldungsursachen bestehen.

II. Zur Verschuldung in den Vororten

Die gewaltige Zunahme der Verschuldung im Bezirk Arlesheim, und hier hauptsächlich im engeren Vorortsgebiet von Basel, ruft nach Klarlegung der Ursachen der vorstädtischen Verschuldungszunahme.

Von 1870—1939 hat sich die Verschuldung des Kantons um Fr. 441 546 000 erhöht. Davon entfallen auf das Vorortsgebiet 55%.

Die Agglomerationstendenz der Bevölkerung ist charakteristisch für das ganze kapitalistische Zeitalter. Seit den 1870er Jahren ist der Bevölkerungsstrom aus dem obern Kanton in die Umgebung von Basel nicht zum Versiegen gekommen, wenn auch gegen Ende der Vorkriegsjahre 1930—39 eine starke Verlangsamung in dieser Bewegung eintrat. Die Zunahme der Bevölkerung im ganzen weiteren Stadtgebiet bewegt sich in der Regel im Gleichschritt mit

---

[1]) Mitteilungen des Bauernsekretariates Nr. 109, S. 30 und 32.

[2]) Hingegen sind im Kanton Wallis einige Gemeinden hypothekarisch kaum verschuldet, da es den Bauern infolge der grossen Zerstückelung des Grundbesitzes und mangelnder langfristiger Kreditquellen nicht möglich ist, Grundpfandkredit zu erhalten, um so drückender sind dort die Wechselschulden.

den wirtschaftlichen Wechsellagen, d. h. sie erfolgt stossweise. Die Bewegung der Bevölkerung verkörpert für den Baumarkt die Nachfrage nach Wohnungen und damit nach Leihkapital, sie muss somit in entscheidendem Ausmass auf den Gang der Hypothekarverschuldung einwirken.

8. KAPITEL

Die Verschuldungsverhältnisse in Allschwil

Wir untersuchen die Verschuldungsverhältnisse und die Ursachen der starken und sprunghaften Zunahme der Hypothekarlasten in den Vororten am Beispiel der Gemeinde Allschwil. In Allschwil dokumentiert sich typisch die Entwicklung der Bauerngemeinde zum städtischen Vorort. Binningen konnte nicht gewählt werden, weil hier die grundbuchlichen Einrichtungen genaue Erhebungen erschwerten, teilweise verunmöglichten. Das Grundbuch wurde in Binningen 1939 eingeführt, in Allschwil schon 1919.

Die Zunahme der Verschuldung beträgt in Allschwil im Zeitraum 1870—1939 4730%; einzig Münchenstein weist eine noch grössere prozentuale Zunahme der Hypothekarschulden auf (5410%). Absolut hat sich die Verschuldung in Allschwil jedoch mit über 44 Millionen am stärksten erhöht.

Die Einwohnerzahl steig von 1270 im Jahre 1870 auf 7 306 im Jahre 1941[1]).

1889 betrug die Katasterschatzung Fr. 4 043 350, 1939 Fr. 63 729 470. Sie erhöhte sich um 1476%. Die Hypothekarschulden nahmen im gleichen Zeitraum um 2150% zu.

Die Zunahme des Bodenwertes beträgt im Zeitraum von 50 Jahren 838%, die Zunahme der Gebäudeschatzung 2025%. Infolge der rascheren Zunahme der Schulden als der Schatzung stieg die Verschuldungsziffer von 49% im Jahre 1889 auf 71% im Jahre 1939 (1930 74%).

Die Verschuldung pro Kopf der Bevölkerung betrug:

in Allschwil:	1870	Fr.	736	1920	Fr. 2 471
	1889	Fr.	834	1930	Fr. 5 261
				1939	Fr. 6 187
in Arisdorf:	1870	Fr.	832	1920	Fr. 3 464
	1889	Fr.	1 730	1930	Fr. 5 250
				1939	Fr. 5 513

[1]) Wohnbevölkerung 1920: 4583; 1930: 7157.

Die Belastung pro Kopf der Bevölkerung ist nicht charakteristisch für eine bestimmte Gattung von Gemeinden, d. h. sie eignet sich nicht zum Vergleich und zur Differenzierung einzelner Gemeindetypen, wohl aber zur Untersuchung des Verschuldungsverlaufes im Vergleich zur Bevölkerungsbewegung[1]).

Jährliche Zuwachsraten in der Gemeinde Allschwil:

	Bevölkerung	Hypotheken:
1881—1900	58	155 600
1901—1910	81	236 600
1911—1920	67	522 100
1921—1930	257	2 633 300
1931—1941	13	819 700

Anfangs der 1890er Jahre setzte die starke Bevölkerungszuwanderung ein. Die Aufschwungsjahre 1895/96 sind gekennzeichnet durch intensive Bautätigkeit in der Stadt und in den Vororten[2]). Die zweite grosse Zuwanderungs- und Bauperiode ist die Nachkriegszeit.

Wesenszüge empfängt das Bau- und Wohnungswesen der freien kapitalistischen Marktwirtschaft durch die wirtschaftlichen Wechsellagen Aufschwung und Stockung. Wie das Wirtschaftsleben dieses Stiles, so erhält auch der Wohnungsbau einen bestimmten Rhythmus.

Um die **Wellenbewegung der Bautätigkeit** zu verstehen, haben wir drei Umständen unsere Aufmerksamkeit zuzuwenden:

1. *der stossweisen Bewegung der städtischen Bevölkerung,*
2. *der Abhängigkeit der Bauunternehmung vom Leihkapitalmarkt*[3]),

---

[1]) Immerhin bestehen in einzelnen Fremdenorten bedeutend höhere Verschuldungen. Die Kopfverschuldung beträgt für St. Moritz Fr. 15 800. Dies ist wohl eine der höchsten in der Schweiz.

Vgl. Tabellen der Bezirke und Gemeinden.

Der Intensitätsgrad der Wirtschaft kommt in den Kopfverschuldungsziffern in einem gewissen Grade auch zum Ausdruck. 1939: Oltingen Fr. 2 005, Zeglingen Fr. 2 323, Ziefen Fr. 2 250.

[2]) Im Jahre 1900 waren im Bezirk Arlesheim 3010 Personen im Baugewerbe tätig.

[3]) Die Kapitalverhältnisse. Vgl. darüber Spiethoff: Krisen*). Der sich durch Schrumpfung des Wirtschaftslebens kennzeichnende Niedergang ist jedenfalls in seinem Anfang durch schwierige Kapitalverhältnisse und hohe Leihsätze behindert. Beides bessert sich mit weiterer Entwicklung . . . Zu Beginn des zweiten Anstieges pflegt ein drängendes Kapitalangebot stattzufinden, das die niedrigsten Sätze des Leihzinses herbeiführt. Hier liegen die Verhältnisse für den Bauunternehmer am günstigsten. Mit der Wechselstufe des „Hochschwunges" schlagen die Kapitalverhältnisse um, die Zinssätze steigen. Im Aufschwung (Hochschwung und der Wechselstufe des Kapitalmangels) verschlechtern sich die Verhältnisse für den Bauunternehmer.

*) Im Handw. d. St. W., 4. Aufl. Bd. VI, S. 113 ff.

3. *der spekulativen Wesensart der Boden-, Bau- und Wohnungsunternehmen.* Das Baugeschäft ist seiner Natur nach spekulativ, weil es in Erwartung unvorhersehbarer Ereignisse arbeitet.

Die Ursachen der der Agglomeration stark vorauseilenden Verschuldungszunahme seit 1890 sind u. E. hauptsächlich folgende:

1. die Bodenspekulation,
2. die Errichtung von Spekulationsbauten,
3. die zunehmende Bedeutung des Kredites.

Die Veranlassungen der städtischen und vorörtlichen Verschuldungsvermehrung sind somit anderer Natur als die Ursachen der Verschuldungszunahme der Landwirtschaft. Während in der Landwirtschaft ein grosser Teil der Hypotheken bei Erbteilungen kontrahiert wird, und die Bauverschuldung eine geringe Bedeutung hat, spielen im städtischen Gebiet Erbauskäufe nur eine untergeordnete Rolle; Kauf und Bautätigkeit sind die hauptsächlichsten Verschuldungsursachen.

Zur Bodenpreisbildung

Der Boden ist kein beliebig vermehrbares Gut, er wirft infolge seiner Knappheit seinem Besitzer regelmässig eine Rente ab[1]). Die landwirtschaftliche Rente ist entweder eine Rente der Lage (Thünen) oder eine Rente der Fruchtbarkeit (Ricardo) oder beides zugleich[1]).

Die **städtische Grundrente** scheint ausschliesslich eine **Rente der Lage** zu sein. Die Kapitalisierung der Rente bildet den Bodenpreis. Der Preis eines städtischen Grundstückes richtet sich nach dem Gewinn, der dem Besitzer eines auf diesem Platze errichteten Baues infolge seiner bevorzugten Lage zukommt. Die städtische Grundrente fliesst somit aus der Nutzung des Bodens als Baugrund. Spiethoff weist hin auf die Bedeutung der Bauordnung für die

[1]) Wieser, Theorie der städt. Grundrente, gesammelte Abhandlungen S. 126 ff. „Das Problem der städtischen Grundrente scheint mit dem der ländlichen nahe verwandt zu sein. Hier wie dort handelt es sich um eine Vorzugsrente, die aus den dauernden Vorteilen abgeleitet ist, welche begünstigte Grundstücke dem Eigentümer gewähren. Hier wie dort besteht die weitere Tatsache, dass die Gunst der Lage solche rentenbildende Vorteile darbietet, hier wie dort übt die Beschränktheit der Menge der begünstigten Grundstücke ihren Einfluss auf die Rentenbildung" . . . . „Darum hat die Theorie der Landrente davon auszugehen, dass für die Bodenfrüchte bei ungleichen Kosten gleiche Preise erzielt werden, die Theorie der Stadtrente dagegen davon, dass bei gleichen Kosten ungleiche Preise erzielt werden. Die ländliche Grundrente setzt gar keinen Markt voraus. Die *städtische Grundrente* dagegen ist durchaus eine *Markterscheinung* . . . ."

Nutzungsmöglichkeiten des Bodens und damit den Bodenpreis. Beide Grössen stehen in wechselseitiger Beziehung[1]). Die Abhängigkeit des Preises von Angebot und Nachfrage ist auch beim Boden grundsätzlich gegeben.

Durch die Zuwanderung der Bevölkerung in die Vorortsgebiete stieg die Nachfrage nach Wohnungen, die Preise für Bauland wurden in die Höhe getrieben. Diese natürliche Preissteigerung des Bodens infolge steigender Nachfrage bei gegebenem Angebot wurde potentiert durch die *Bodenspekulation.*

Von gewerbsmässigen oder auch Gelegenheitsspekulanten werden vorläufig noch landwirtschaftlich genutzte Flächen aufgekauft und zurückbehalten, bis infolge der fortschreitenden Bevölkerungszunahme und der Entstehung neuer Wohnhäuser der Boden in die Bauzone rückt und mit grossem Gewinn verkauft werden kann[2]). Die bodenpreissteigernde Wirkung ist umso grösser, je umfangreicher die spekulative Erwerbung und die Zurückhaltung von der Veräusserung im Verhältnis zum gesamten für die Bebauung in Frage kommenden Areal ist.

In Perioden des Aufschwungs mit intensiver Bautätigkeit und Bevölkerungsvermehrung werden so in kurzer Zeit grosse Gewinne gemacht, die zu immer neuen Ankäufen verlocken. In der Erwartung, dass der Aufschwung ewig dauern werde, werden immer grössere Summen angelegt, das Risiko immer erheblicher. Weite Volkskreise können von einem *Spekulationsfieber* ergriffen werden und beginnen mit ihrem Sparkapital oder fremdem Gelde Boden aufzukaufen. (Siehe unten über die Verhältnisse in Allschwil.) Jeder Preisstillstand oder Rückschlag muss bei der starken Inanspruchnahme fremden Geldes zu einem Zusammenbruch dieser Existenzen führen.

Auf Grund umfangreicher Untersuchungen in den sich stark ausdehnenden Städten des Rheinlandes und in Kiel lehnt Spiethoff[3]) die sog. *Monopoltheorie des Bodens* ab. Diese ist zu wirklichkeitsfremd mit ihrer Behauptung, dass der Boden im Stadterweiterungsgebiet durch die Bodenmonopolisten zurückgehalten werde, um einen Monopolpreis zu bestimmen. Die Bodenbesitzer im Stadt-

---

[1]) Vgl. über die Stockwerksrente, Intensitätsrente Wieser loc. cit. p. 141 ff.

[2]) Der landwirtschaftliche Boden in der Umgebung grösserer Städte ist in ausgeprägterem Masse Objekt der Spekulation, als der Boden in rein bäuerlichen Gegenden, weil infolge der rascheren Preissteigerung sehr schnell Gewinne gemacht werden können (grosse Bedeutung der Güterschlächterei).

[3]) Spiethoff, Boden und Wohnung. S. 147.

erweiterungsgebiet dürften nach Hunderten und Tausenden zählen. In *Köln* lagen durchschnittlich für 5 Jahre baureife Baustellen vorrätig, in *Kiel* standen 1914 50 km baureife Strassen bereit, was einen Vorrat für 7—10 Jahre bedeutete. Auch für den baureifen Boden besteht ein Markt mit Wettbewerb, auf dem sich ein Marktpreis bildet. Aber dieser Markt hat Eigenheiten[1]).

Bei den meisten beliebig vermehrbaren Gütern besteht für die Unternehmer ein *Anreiz* zur Vermehrung der Erzeugung und damit des Angebotes, weil mit steigender Erzeugungsmenge die Erzeugungskosten sinken.

Auch der Wohnboden einer Stadt ist beliebig vermehrbar. Aber die Vermehrung der Aufschliessung erfolgt nicht in so beachtlichem Masse unter sinkenden Kosten, dass daraus wie bei andern Gütern ein Anreiz zur Mehrerzeugung entstünde. *Dem Bodenunternehmer erwächst aus der Vergrösserung der Erzeugung kein Gewinn*, und deshalb erschöpft sich für ihn die Vergrösserung des Angebotes in einer Gefahr für den Preis[2]).

Eine *Baustelle, die zurückgehalten* wird oder nicht verkauft werden kann, *gewinnt* trotzdem *an Lagewert*. Dies schaltet den Einfluss des Wettbewerbes der Bodeneigentümer untereinander auf den Bodenpreis in gewissem Umfange aus. Hier kommt eine Eigenart des Baulandzonenbodens zutage, die in eine Art Monopoltheorie fällt.

Die Bodeneigentümer sind Monopolisten des Bodens in einer bestimmten Lage und Wertstufe, und Wettbewerb kann in weitem Umfange nur mit minderem Boden ausgeführt werden.

Anders gestaltet es sich in der Baulandzone, wenn die Bodenbesitzer nicht warten können, sondern verkaufen müssen. Hier tritt ein Gleichgewichtspreis ein, der den Bedarf nach Kapital und dessen Angebot zum Ausgleich bringt. Dies war z. B. in Allschwil schon zu Beginn der 1930er Jahre häufig der Fall.

Für das Ausmass der Steigerung ist die durch die Bauordnung zugelassene Bodenausnutzung entscheidend[3]). *Der Bodenpreis selbst aber richtet sich grundsätzlich immer nach dem Ertrag, d. h. nach der Miete.*

Der Bodenhändler ist nicht die *Ursache* der Bodenpreissteigerung, sondern *er tritt da auf, wo solche Steigerungen noch möglich*

---

[1]) Spiethoff, Boden und Wohnung. S. 147.
[2]) Spiethoff, loc. cit. p. 148.
[3]) Über effektive Abweichungen vgl. bei Spiethoff S. 158 ff.

sind[1]). Umfang und Bedeutung des Bodenhandels stehen in einem unverkennbaren Verhältnis zur Grösse und zum Wachstum der Stadt.

Trotz der sehr einleuchtenden Formulierung der Spiethoffschen Ergebnisse erwachsen dagegen gewisse Bedenken.

Wir sind auf Grund der Untersuchungen in der Gemeinde **Allschwil** und den Feststellungen der Grundbuchämter zur Überzeugung gelangt, *dass die Bodenpreissteigerung durch die Bodenspekulation* gefördert werden kann und zumindest in Allschwil und *im engeren Basler Vorortsgebiet gefördert worden ist.* Grosse Komplexe des für die Bebauung in Frage kommenden Geländes waren im Besitze einiger weniger Bodenhändler, die das Land vor oder zu Beginn der grossen Zuwanderungsperiode erworben hatten und infolgedessen in der Lage waren, der drängenden Nachfrage den Preis zu diktieren und günstig gelegene Bauplätze zurückzuhalten. War der Bauunternehmer kapitalschwach und erhielt er vom Bodenspekulanten ausser dem Boden auch das Baugeld, so riss letzterer im Bodenpreis noch einen Teil des Unternehmergewinnes der Bauunternehmung an sich. Die von den Eigentümern für günstig gelegene Bauplätze geforderten hohen Preise waren dann nicht ohne Einfluss auf die Bildung der Bodenpreise in der ganzen weiteren Umgebung.

Nach unserer Ansicht besteht *zwischen Bodenspekulation und Bodenpreissteigerung eine wechselseitige Beziehung.*

Bodenspekulanten treten nur in Erscheinung in Gebieten, wo Preissteigerungen zu erwarten sind. Durch Verknappung des Angebotes sind sie jedoch in der Lage, ein Steigen des Preises über den Ertragswert zu bewirken, umso mehr als sie sich meist gegenüber der Nachfrage in einer finanziell stärkeren Position befinden und in der Marktkenntnis überlegen sind.

Die im Vorortsgebiet im Boden- und Gebäudehandel erzielten *effektiven Gewinne* sind nicht leicht zu ermitteln. Die Liegenschaftsgewinnsteuer wurde erst 1930 eingeführt, seither ist es möglich, sich ein ungefähres Bild über die Höhe der Gewinne zu machen. Es ist aber zu bedenken, dass 1930 die Spekulation ihre Gewinne zum Teil schon realisiert hatte.

1930 wurde im *Bezirk Arlesheim* bei einer Kaufsumme von Fr. 15 680 000 ein Gewinn von Fr. 3 010 000 erzielt, 1931 betrug

---

[1]) Spiethoff, loc. cit. p. 147 und 154.

die totale Verkaufssumme Fr. 16 833 253, der Gewinn Fr. 4 553 000. 1932 gehen die Gewinne zurück auf Fr. 2 953 000.

In der *Gemeinde Allschwil* wurden 1930 bei einer Verkaufssumme von Fr. 3 924 908 Gewinne von Fr. 694 296 erzielt, 1931 betrugen bei einer Verkaufssumme von Fr. 3 560 948 die Gewinne Fr. 773 839, 1932 Fr. 722 000 und 1935 Fr. 216 000; in *Liestal* betrug 1932 bei einer Verkaufssumme von Fr. 1 572 000 der Gewinn Fr. 630 711[1]).

Die Bautätigkeit

Nach Sombart war das Kennzeichen aller Bautätigkeit der frühkapitalistischen Epoche, dass trotz teilweise grossbetrieblich-kapitalistischen Gepräges der einzelnen Unternehmungen alle Bauten nur auf Bestellung des Eigentümers errichtet wurden.

Der *Spekulationsbau* gehört seinem Geiste nach dem Hochkapitalismus an. Die marktmässige Häuserproduktion nimmt ihren Anfang in England nach den napoleonischen Kriegen, in Frankreich seit der Julirevolution, in Deutschland seit der Mitte des 19. Jahrhunderts, in der Schweiz ist der Zeitpunkt noch etwas später anzusetzen.

Für unser spezielles Untersuchungsgebiet konnten wir die Errichtung von Speuklationsbauten in kleinerem Ausmasse in den 1890er Jahren feststellen. Gekennzeichnet durch die Errichtung zahlreicher Spekulationsbauten sind jedoch erst die Nachkriegsjahre (nach 1919).

Sombart erblickt die Eigenart der marktmässigen Häuserproduktion darin, dass sie fast immer in Zusammenhang mit der Baugrundspekulation steht. Ein Gewinn wird nicht aus der Bautätigkeit allein, sondern gleichzeitig aus der Verwendung spekulativ erworbener Grundstücke erstrebt. Entweder bauen die Baugrundspekulations-Organisationen in eigener Regie, oder sie lassen durch einen Bauunternehmer bauen.

Die Bauunternehmer waren in der Regel mittellos oder sehr kapitalschwach und von der Kredithilfe der Bodenunternehmer, Bodenhändler, Bauhandwerker und Banken[2]) durchaus abhängig.

---

[1]) Über die in den deutschen Grosstädten beim Liegenschaftshandel erzielten gewaltigen Gewinne berichtet Spiethoff loc. cit. p. 109: Die Stadt Köln erzielte beim Verkauf von 85 ha in der Zeit von 1882—1905 einen Gewinn von 15 Millionen M. Nach einer summarischen Berechnung beträgt die 1887—1898 eingetretene Wertsteigerung des Grund und Bodens in den Berliner Vororten rund eine Milliarde.

[2]) Im Basler Vorortsgebiet waren es in erster Linie die beiden basellandschaftlichen Banken und die Handwerkerbank.

Die Eigenart des angewendeten Finanzierungsverfahrens war die Voraussetzung dafür, dass sich in grossem Masse Kapitalschwache dem Häuserbau zuwendeten und es so zu einer Massenproduktion von Wohnungen kam.

Die *Baugelder und langfristigen ersten Hypotheken* wurden meist von den Banken gewährt. Für die ausschlaggebenden zweit- und drittrangigen Beleihungen stand privater Kredit bereit. *Die Bodenhändler finanzierten mit den erzielten Gewinnen nachstellige Hypotheken;* aber auch das kleine Sparkapital, Rentner und sonstige Wagemutige waren bereit, gegen hohe Zinsen ihr Geld diesen gefährlichen Beleihungen zuzuwenden.

In Allschwil ist die Verschuldung seit 1889 in stetem Wachstum begriffen, wobei die jährlichen Zuwachsraten immer grösser werden. Aber erst nach dem ersten Weltkriege setzt hier die für alle sich ausdehnenden Städte und Vororte typische Entwicklung ein:

Rasche Wertsteigerung des in die Bauzone rückenden Bodens. Lebhafter Grundstückmarkt, zahlreiches Auftreten von Bodenhändlern. Intensive Bautätigkeit getragen von kapitalschwachen Bauunternehmern, finanziert von Bodenspekulanten, Banken und Bauhandwerkern.

Die Folge dieser Ereignisse war eine rasch zunehmende Verschuldung des Grundbesitzes, die in vielen Fällen zur Überschuldung und zum Bankerott der an der Finanzierung Beteiligten und der Finanzierten führte.

Wir haben festgestellt, dass die Verschuldungszunahme in diesen Gebieten gesteigert und verursacht wurde durch die *Bodenpreissteigerung* und die *spekulative Bautätigkeit.* Diese beiden Faktoren, bewirkt durch die rasche Vermehrung und die Konzentrationstendenz der Bevölkerung und damit einhergehende grosse Nachfrage nach Bauland und Wohnungen, wirkten nun ihrerseits wieder auf die Bevölkerungszunahme ein, durch die stets wachsenden Arbeitsgelegenheiten wurden neue Schichten von Handwerkern angezogen. Es strömten nicht nur Bevölkerungsklassen zu, die für den städtischen Arbeitsmarkt in Betracht kamen, sondern auch zahlreiche selbständige Handwerker siedelten sich an.

Beispiele von Bodenspekulationen und Finanzierungen

1. Ein Grundstück von 135 a 78 m² wurde 1915 durch einen Sparer vermutlich zur Geldanlage zu Fr. 54 000 gekauft und mit

Fr. 20 000 belastet. Eine spekulative Absicht schien damals nicht vorzuliegen (Fr. 4 per m^2).

1928 verkaufte der Eigentümer die Parzelle an einen gewerbsmässigen Grosspekulanten zu Fr. 122 202 (Fr. 9 pro m^2). Dieser Spekulant verkaufte 1929 ⅓ der Parzelle an einen Baumeister zu Fr. 129 476 (Fr. 26 per m^2), wobei der Käufer die Parzelle zu Fr. 83 500 belastete. Den andern Teil der Parzelle hielt der Spekulant zurück in der Erwartung weiterer Preissteigerungen, konnte 1933, als bereits die Krise eingetreten war, an einen zweiten Baumeister noch 30 a zu Fr. 27 pro m^2 verkaufen. Diese Parzelle wurde durch diesen Baumeister weiter parzelliert und in kleineren Abschnitten an andere Handwerker zu Fr. 41.— pro m^2 veräussert. Ein Teil der Bauten wurde gemeinsam mit andern Handwerkern errichtet, wobei diese die Häuser übernehmen mussten; einige der Parzellen wurden von den Handwerkern sofort weiter verkauft zu Preisen von 40—45 Fr. an andere Handwerker und einen Zahnarzt.

Der erste Baumeister begann sofort mit dem Bau von 7 Wohnhäusern und erhielt von einer Bank einen Baukredit von Fr. 410 000[1]). Die Bauten mussten auch in diesem Fall von anderen Handwerkern übernommen werden. Zwei Häuser wurden durch den Spekulanten und einen Strohmann gekauft, zwei der Handwerker konnten ihre Häuser nicht halten, sie fielen bei der Steigerung wieder an den Baumeister zurück. Ein Haus hatte der Baumeister überhaupt nicht verkaufen können. Trotzdem er 1934 noch zwei Landparzellen zu Fr. 30 pro m^2 verkaufen konnte, geriet er 1936 in Konkurs. Von den insgesamt 11 Parzellen, die aus der ursprünglich erworbenen Parzelle entstanden, waren in diesem Zeitpunkt 3 noch oder wieder im Besitz des Baumeisters, 3 waren definitiv verkauft, der Spekulant hatte auf den Konkurssteigerungen der andern Handwerker und einer Immobiliengesellschaft zwei Häuser bereits aufgekauft. Er erwarb nun auf der Steigerung des Baumeisters, dem er Kredit gewährt hatte, noch 3 weitere Gebäude.

Zusammenfassung:

Von den 11 Parzellen wurden 9 überbaut. 3 Parzellen, wovon 2 überbaut, wurden definitiv verkauft. 8 Parzellen, wovon 1 unbebaut, gingen wieder an den Spekulanten zurück, 2 durch Kauf

---

[1]) Nach der Fertigstellung mussten die Bauten voll beliehen werden, eigenes Kapital fehlte, besonders gefährlich war dabei die sog. *Kettenbürgschaft unter den Handwerkern.*

und 6 auf Konkurssteigerungen. Die Gesamtzahl der Handänderungen vom Moment an, da die Parzelle durch den Baumeister erworben wurde, betrug 16, davon 8 in Konkurssteigerungen.

Bei der zweiten Parzelle mussten die Käufer der Parzellen (Baumeister) die ihnen verbleibenden Grundstücke 1938 ebenfalls an die Steigerung bringen. Die 3 Parzellen wurden sämtliche durch einen Spekulanten, der mit dem Ersterwerber liiert war, erworben (zu einem Landpreis von 16—21 Fr. pro m², also mit Gewinn wieder zurückgekauft). Die überbaute Parzelle wurde zu 60 % des Schatzungswertes aufgekauft.

Vom restlichen Teil des alten Grundstückes ging ein Teil als Weg an die Gemeinde Allschwil; die verbleibenden 41 a 09 m² gehören als unbebaute Parzellen noch immer dem Spekulanten, da er sie nicht mehr gewinnbringend verkaufen konnte.

Im Konkurs der Baumeister und auf Steigerungen der andern Handwerker wurden so durch den Spekulanten und einen Geschäftsfreund insgesamt 11 Parzellen zurückerworben, wobei in einem Fall Bodenpreise von 12—16 Fr., im andern Fall 16—21 Fr. bezahlt wurden für Parzellen, die derselbe Bodenhändler den Baumeistern zu 26—30 Fr. verkauft hatte. Von 79 a 50 m² Bodenfläche, die der Spekulant an die beiden Baumeister verkauft hatte, waren wieder in seinen Besitz gelangt 55 a 46 m². Über die Schatzungen und Belastungen gibt die folgende Tabelle Auskunft[1]).

Verschuldungsverhältnisse auf einer Parzelle von 135 a 78 m²

	Schatzung	Hypotheken	Verschuldung
	Fr.	Fr.	%
1915 Erwerbung durch den Sparer	54 000	20 000	37
		p. m² Fr. 1.90	
1928 Erwerbung durch den Spekulanten, Kaufpreis Fr. 122 200	135 000	80 000	
1933/34 nach dem Verkauf der 2 Parzellen durch den Spekulanten überbaut	910 530	798 200	87,2
1939 nach der Konkurssteigerung und Übergang von 21 a 19 m² an die Gemeinde	834 605	657 200	78,2
		p. m² Fr. 560	
Grundstücke allein	270 200		

[1]) Im allgemeinen wurden die Kaufpreise der Schatzung zugrunde gelegt.

2. Eine Baugesellschaft erwarb von einem Spekulanten eine Parzelle von 34 a 52 m² zu Fr. 89 791. Die Schatzung der Parzelle betrug Fr. 30 700 und war vom Spekulanten zu Fr. 28 000 erworben worden. Etwas später erwarb die Gesellschaft noch eine zweite Parzelle von 23 a 76 m² zu Fr. 75 000, dem Verkäufer wurde die 2. Hypothek für das Restkaufgeld eingeräumt.

Der Baukredit betrug Fr. 400 000. Auf dem Terrain wurden insgesamt 19 Häuser errichtet, grösstenteils in den Jahren 1927/29. 1929 war eine Fläche von 8 a 22 m² mit 5 Häusern überbaut. Deren Gesamtschatzung betrug Fr. 135 000, die Belastung Fr. 104 400. Sämtliche Häuser mussten durch Handwerker erworben werden, wobei zwei wieder an die Gesellschaft zurückfielen. Den Schatzungen ist zu entnehmen, dass es sich um sehr kleine Objekte handelte. Die Schatzung des gesamten Areals (19 Gebäude und Umschwung) betrug 1930 Fr. 525 500, die Belastung Fr. 475 000 (die Verschuldung überstieg 90%). Durch übertriebene Vorstellungen von der Vorteilhaftigkeit dieser Bauten waren die Handwerker bereit, sehr hohe Preise zu bezahlen, ausserdem standen sie unter dem Zwange, entweder zu kaufen und beschäftigt zu werden oder durch Nichtkauf sich auch von der Arbeit ausschliessen zu lassen.

3. Ein Spekulant kaufte 1915 von einer Erbengemeinschaft 2 ha zu Fr. 25 000. Diese Parzelle war damals vollständig unbelastet. 1930 betrug die Schatzung derselben nun überbauten Parzelle Fr. 395 000, die Belastung Fr. 344 000. Die Preissteigerung der für die Bebauung in Frage kommenden Flächen setzte schon 1918 ein.

Nicht nur das Baugewerbe und die Handwerker, sondern in starkem Masse auch das *Gastgewerbe* belastete sich mit Schulden, die in keinem Verhältnisse zum künftigen Ertrage standen. Gerade hier wurde allzusehr auf die momentanen Verdienstmöglichkeiten abgestellt ohne Berücksichtigung der Unkosten; es wurden Schulden eingegangen, deren Höhe dem Unternehmen jede Krisenfestigkeit nehmen musste.

Wir halten folgendes fest:

Nach dem Kriege 1914—1918 setzte im ganzen Vorortsgebiet eine starke Bevölkerungszunahme ein. Die Nachfrage nach Wohnungen stieg rasch; da während des Krieges wenig gebaut worden war, war der gesamte Wohnungsmarkt in der unmittelbaren Nachkriegszeit sehr gespannt, durch die Zuwanderung wurde diese Situation noch verschärft. Das Hypothekengeschäft bei den Banken

ging wegen der Schwierigkeiten der Geldbeschaffung zurück[1]). Infolge der sich drängenden Ansprüche auf dem Kapitalmarkt konnten die Banken nur mit Mühe die alten Gelder halten und neue Mittel bekommen. Bei vielen Banken war der Neueingang so gering, dass sie eine weitere Immobilisierung in Hypotheken gar nicht wagen konnten.

Die Bauprojekte wurden hinausgeschoben; wegen der hohen Erstellungskosten wurden keine Spekulationsbauten errichtet, die Mietverordnung des Bundes setzte die Ertragsfähigkeit der Beleihungsgrundstücke herab. 1922 trat eine Entspannung auf dem Kapitalmarkte ein[2]).

Spekulanten, die die Bodenpreissteigerung voraussahen, begannen bereits in den Kriegsjahren Land aufzukaufen. Es ist typisch für jene Periode, dass als Käufer umfangreicher Parzellen immer wieder die gleichen Namen in den Akten figurieren. Fast ausnahmslos handelte es sich um mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Personen, die infolge guter Bankverbindungen ausserdem schrankenlos Kredite erhielten.

Nach dem Kriege wurde das gesamte stadt- resp. tramnahe Gebiet das Objekt umfangreicher Bodenspekulationen. Bau- und Immobiliengesellschaften und Genossenschaften wurden gegründet, die sich mit dem An- und Verkauf von Land befassten und ganze Häuserblöcke erstellten. Die grossen Gewinne, die anfangs durch Kauf und Bau erzielt wurden, und die von verschiedenen Seiten gewährten Kredite führten zu einer immer weiter umsichgreifenden Spekulationslust. Kleine Sparer taten sich zusammen und begannen Häuser zu kaufen oder Spekulationsbauten zu beleihen[3]). Kennzeichnend für diese Situation war, dass die von Bau- und Terraingesellschaften *marktmässig produzierten Häuser* dann *von den am Bau beteiligten Handwerkern übernommen werden* mussten.

Diese Leute, ohne eigene Mittel, waren gezwungen, die Objekte bis fast zu 100% zu belasten und sich gegenseitig zu bürgen; viele konnten die Häuser nicht halten, so dass sie bei der Zwangsver-

---

[1]) Der Zinsfuss war 1920 5¼%, 1922 6%.

[2]) Bericht der Nationalbank 1920: „Der Liegenschaftshandel war lebhaft. Gerade die ununterbrochene Nachfrage nach landwirtschaftlichen Heimwesen und Wohnhäusern hat Preise bewirkt, die für die beleihenden Banken zur Vorsicht mahnen."

[3]) Eine von kleinen Sparern gegründete Immobiliengenossenschaft ist im Sommer 1942 in konkursamtliche Liquidation getreten.

steigerung wieder an die Bodenspekulanten zurückfielen, denn diese hatten sich in der Regel für die Restkaufgelder eine 2. Hypothek errichten lassen und waren daher gewillt, um nicht zu Verlust zu kommen, die Objekte selbst zurückzunehmen.

Der Bericht der Nationalbank von 1929 erwähnt die grosse Nachfrage des mit Vollbeschäftigung begünstigten Baugewerbes nach Hypothekardarlehen. *Der grosse Zufluss an fremden Mitteln erlaubte die Befriedigung aller Forderungen.*

Über die Situation von 1930 schreibt die Nationalbank: „Die Bautätigkeit war gross, aber nicht wie 1929, die Stimmung im Liegenschaftshandel wurde flau. Die Verschuldung nahm trotzdem stark zu. Infolge der verschärften Konkurrenz der Geldgeber kamen die Banken dem Kreditnehmer williger entgegen."

1932 begann sich die Überproduktion an Wohnungen schon fühlbar zu machen, die Bautätigkeit ging zurück[1]).

Leerwohnungsstand im Vorortsgebiet 1934:

Birsfelden	6,05%
Allschwil	5,36%
Binningen	5,06%
Muttenz	3,77%

In Birsfelden standen 104 Wohnungen in Altbauten leer. Die Krise im Baugewerbe hat sich 1936 weiterhin verschärft, namentlich im untern Kanton muss von einem fast absoluten Stillstand gesprochen werden.

Ursachen der in den letzten 20 Jahren ständig zunehmenden Überschuldung in den Vorortsgebieten

Die Errichtung von Spekulationsbauten ohne eigene Mittel.

Der Erwerb dieser Liegenschaften durch nichtkapitalkräftige Handwerkerkreise, die zu einer Belastung der Bauten fast bis über das Dach hinaus führte. Charakteristisch war, dass diese Käufer in den meisten Fällen viel zu spät kamen, sie begannen erst zu kaufen,

---

[1]) Spiethoff, loc. cit. p. 12: „Der Baumarkt gehört unter die Versteifung des Kapitalmarktes zu den allerfrühesten Schrumpfungsstellen. Aufschwung und Stockung zeigen sich hier zuerst.

als die Preise bereits den Kulminationspunkt erreicht hatten und die Spekulanten ihre Gewinne realisierten. (Vgl. unser Beispiel: Bodenpreis für den Spekulanten Fr. 8, für den Baumeister Fr. 26, Anrechnung für den Schreiner bis Fr. 45.)

Die starke Bodenpreissteigerung, die z. T. eine Folge der Bodenspekulation war.

Die Überzahlung der Liegenschaften.

Die Kreditgewährung der Banken, wobei zu sehr auf die momentanen Liegenschaftspreise abgestellt wurde, ohne Rücksicht auf spätere Wertverluste. Die Liegenschaften wurden entsprechend den hohen Baukosten viel zu hoch belastet[1]).

Die Hauptbauperiode fiel in die Hochkonjunktur, es wurde viel zu teuer gebaut[2]).

Die hypothekarische Belastung des Bodens zur Beschaffung von Mitteln für Börsenspekulationen.

Die Einstellung der wirtschaftenden Menschen in der Verfassung der freien Marktwirtschaft.

Nur der Glaube an die unbegrenzte Dauer der Konjunktur und die damit verbundenen Preissteigerungen und leichten Absatzmöglichkeiten für Neubauten, d. h. die Erwartung eines ständig rasch steigenden Wohnungsbedarfes konnten zu einer solchen Überspannung des Kredites führen.

Es wurde vorwiegend während der Hochkonjunktur mit fremdem Gelde gebaut, mit der verderblichen Folge, dass mit dem Einbruch der *Krise eine starke Entwertung der Liegenschaften* einsetzte, die Schulden im Verhältnis zum Liegenschaftswert aufgewertet wurden und beim Verkauf der Objekte in vielen Fällen noch die ersten Hypotheken zu Verlust kamen[3]).

---

[1]) 1935 ging die Kantonalbank zum Grundsatz über, nur Baukredite zu bewilligen, wo der Bauherr die *Liegenschaft für eigene Wohnzwecke* erstellte und nicht für Spekulationsbauten.

[2]) Spiethoff, S. 21, stellt fest: „Die Bautätigkeit unterliegt starken Schwankungen. Diese Schwankungen bewegen sich überwiegend im Gleichschritt mit den Wechsellagen. Die Abweichungen von den wirtschaftlichen Wechsellagen sind örtlich erheblich." Vgl. Bautätigkeit in Muttenz während der Krise der 1930er Jahre.

[3]) Mitteilung der Kantonalbank.

Das Prinzip der ersten Hypothek war verletzt worden. Die Beleihung der Objekte im ersten Rang war so hoch, dass die Auswirkungen der Konjunkturschwankung auf die Sicherheit der Hypothek nicht mehr ausgeschaltet waren, so dass im Tiefpunkt der Krise der Erlös beim Verkauf der Objekte geringer war als die erstrangige Beleihung. Die Kreditinstitute gewährten erstrangige Darlehen auf schon spekulativer Grundlage.

Welche Bevölkerungskreise wurden nun in erster Linie von dieser Zunahme der Schulden getroffen? Es waren die Bauunternehmer und Handwerker, d. h. die Ersteller und ersten Erwerber der Spekulationsbauten; sie fielen denn auch am meisten der Zwangsvollstreckung anheim. Die kapitalistisch organisierten Baugesellschaften und Genossenschaften machten anfangs grosse Gewinne, ein grosser Prozentsatz geriet aber infolge Überspannung des Kredits schliesslich doch in Konkurs. Dieser Liquidationsprozess ist bis heute noch nicht abgeschlossen, immer noch gelangen Häuserblöcke zur Versteigerung.

Von Bedeutung war in dieser Entwicklung die *Abwanderung der Bevölkerung* während der Krise der 1930er Jahre infolge der durch die Arbeitslosigkeit hervorgerufenen baselstädtischen Absperrmassnahmen. Im ganzen Vorortsgebiet wurden dadurch die Mieten gedrückt.

Die *Finanzierungsmethoden*, wie sie im Basler Vorortsgebiet üblich waren, sind nichts Abnormes. Wir erfahren über die Verhältnisse im Rheinland folgendes: „Auch im Rheinland war dieser Berufsstand (die Bauunternehmer) in grösstem Umfange kapitalschwach und von der Kredithilfe durchaus abhängig. Auch hier hat in grossem Umfange Unsolidität geherrscht. Die Bauhandwerker haben viel verloren, und die endgültige Hypothekenregelung ist oft mit Hilfe unehrlich *hoher Hauswertschatzungen* und darauf sich gründender *Überbeleihungen* zu Stande gebracht worden..."

„Die Leichtfertigkeit des Finanzierungsverfahrens hat die günstigsten Folgen für die Massenhaftigkeit des Hausbaues und das reiche Wohnungsangebot gehabt. *Diese Glanzseite* des Bauunternehmertums war *mit seinen Schattenseiten* untrennbar *verknüpft* und von ihnen abhängig"[1]).

[1]) Spiethoff, loc. cit. p. 103. Von uns gesperrt.

Trotz gewissen örtlichen Abweichungen und obwohl die Vorgänge sich in verschiedenen Grössenordnungen abspielten, lassen sich gemeinsame Tendenzen erkennen: Mit der sprunghaft wachsenden Bevölkerung wuchs die Nachfrage nach Wohnungen und damit nach Boden. Die Bodenpreise stiegen, und die Bautätigkeit setzte ein. In den allermeisten Fällen waren aber die Ersteller der Neubauten mittellos. Dies hatte eine gewaltige Zunahme der hypothekarischen Verschuldung in den sich rasch ausdehnenden Städten und Vororten zur Folge. Gleichzeitig wurden von Bodenspekulanten grosse Gewinne realisiert. Erfüllten sich die Erwartungen nicht, blieb die Bevölkerungszunahme aus[1]), so kam es meist zum finanziellen Zusammenbruch der an den Bauten Beteiligten.

Diese Entwicklung der Hypothekarverschuldung in den Vororten ist ihrer Natur nach insbesondere inbezug auf die Träger der Verschuldungsvermehrung zu unterscheiden von der kleinstädtischen Verschuldungsbewegung.

In *Liestal* kannte man bis vor wenigen Jahren keine spekulative Bautätigkeit. Es wurde hier trotz starker Bevölkerungszunahme und industrieller Entwicklung nur auf Bestellung gebaut; es entstanden vor allem Einfamilienhäuser. Erst der immer mehr zutage tretende Wohnungsmangel führte zur Erstellung einiger Mietshäuser.

Die Erhöhung der Hypothekarverschuldung ist vorwiegend der privaten Wohnbautätigkeit und der Erstellung gewerblicher Betriebe zuzuschreiben.

Die Zunahme der Verschuldung verteilt sich auf alle Schichten der Bevölkerung; die Träger sind die Eigentümer der einzelnen Häuser, die diese Bauten in der Absicht erstellen liessen, sie zu bewohnen und nicht zu verkaufen. Der Prozentsatz der Liegenschaften, die durch das Fegefeuer der Zwangsverwertung gehen mussten, ist verhältnismässig gering. Die von SOMBART als typisch für den Kapitalismus charakterisierte spekulative Bautätigkeit hat — wenn wir von der Erstellung einiger Arbeitersiedelungen absehen — auf dem Lande noch keine starke Verbreitung, mancherorts noch kaum Eingang gefunden. Die Verschuldung verläuft weniger sprunghaft, da nicht nur in Zeiten guter Konjunktur, sondern entsprechend der linearen Bevölkerungsvermehrung ständig, aber in beschränkterem Ausmasse, auf Bestellung gebaut wird.

---

[1]) Geringe Bevölkerungszunahmen im Basler Vorortsgebiet in den 1930er Jahren.

Gemeinde Allschwil

Jahr	Ganten	Neue Titel	Reinzuwachs an Hypotheken
	Fr.	Fr.	Fr.
1910	*	1 284 114	791 395
1920	56 150	2 751 175	1 183 175
1925	514 250	8 212 677	3 288 492
1927	417 300	6 743 792	2 710 556
1929	418 880	5 300 942	1 135 162
1930	494 792	7 246 464	2 308 576
1932	374 300	6 529 185	1 676 112
1933	248 300	4 496 805	851 382
1936	1 374 585	2 948 470	—326 487
1937	1 190 287	2 284 120	17 159

* Ziffern nicht vergleichbar.

Neuerstellte Wohnungen in 26 Städten der Schweiz:

1928	7 765	1935	5 829
1929	8 130	1936	2 594
1930	8 447	1937	3 818
1931	10 043	1938	5 446
1932	10 597	1939	5 961
1933	8 783	1940	2 927
1934	9 661		

Diese Tabelle beweist deutlich den starken Rückgang der Bautätigkeit Mitte der 1930er Jahre.

SCHLUSS

Der Stand der Verschuldung im Jahre 1939

Nachdem wir die Entwicklung der Verschuldung aufgezeigt und festgestellt haben, welche Faktoren hauptsächlich eine Vermehrung der Schulden verursachten, ist nun noch kurz der heutige Verschuldungsstand zu betrachten.

Wir untersuchen nicht den Stand der Verschuldung im Moment, da diese Untersuchung abgeschlossen wird, d. h. den Stand 1941/42, sondern greifen auf das Jahr 1939 zurück und zwar aus folgenden Gründen:

Durch den Ausbruch des zweiten Weltkrieges hat eine Wirtschaftsepoche ihren Abschluss gefunden. Die freie Marktwirtschaft hat weitgehend aufgehört zu existieren und ist durch *staatlichen Interventionismus* abgelöst worden. Für unsere Untersuchung waren dabei folgende Umstände besonders wichtig:

Die staatliche *Beaufsichtigung des landwirtschaftlichen Güterhandels* und die Genehmigung der beim Verkaufe von Liegenschaften geforderten Preise. Die durch den Rückgang der Einfuhr von Getreide, Futtermitteln usw. erzwungene Umstellung der Landwirtschaft von Graswirtschaft und Viehzucht auf intensiven Ackerbau, insbesondere Getreide- und Kartoffelbau. Die starke Steigerung der Agrarproduktenpreise, die, durch die staatliche Lenkung nur wenig gehemmt, ein Anreiz zu vermehrter Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen sein soll.

Diese Faktoren bewirkten, dass seit 1939 die landwirtschaftliche Verschuldung einen andern Verlauf nimmt als vor dem Kriege. Das Mass der Verschuldungszunahme kann weitgehend durch den Staat reguliert werden. Es ist anzunehmen, dass die *Beschränkung der Neuverschuldung* in Verbindung mit den *hohen Agrarpreisen* zu einer Reduktion der Verschuldung führen wird, insofern nicht durch die

Umstellung der Landwirtschaft neue vermehrte Ausgaben (in Arbeitslöhnen, Ankauf von Maschinen) erwachsen.

9. KAPITEL

Der Stand der Verschuldung im Kanton, in den Bezirken und Gemeinden

Der Gesamtschuldenbestand im Kanton Baselland beträgt 1939 Fr. 480 721 433, die Katasterschatzung Fr. 762 048 845, die Verschuldung 64%. Auf einen Einwohner des Kantons entfallen im Durchschnitt Fr. 5 120 Hypothekarschulden gegenüber Fr. 725 im Jahre 1870.

1939

Bezirk	Hypotheken	Verschuldungsziffer[1])	pro Kopf	pro ha
	Fr.	%	Fr.	Fr.
Arlesheim	274 352 756	67	5 903	28 500
Liestal	104 597 895	58	4 875	12 200
Sissach	64 668 355	58	3 806	4 650
Waldenburg	37 102 427	61	3 962	3 650

Die Verschuldung geht in allen Bezirken ungefähr bis zur Höhe der ersten Hypothek, in Anbetracht der relativ hohen Schatzungen in Baselland (vgl. Abzug für das Wehropfer 20%) eher etwas darüber. Die Belastung pro Hektar weist eindrücklich auf die verschiedene wirtschaftliche Struktur in den einzelnen Gebieten hin.

Im Bezirk Arlesheim, der in jeder Beziehung am höchsten verschuldet ist, manifestiert sich die Überspannung des Hypothekarkredits, während im Bezirk Liestal infolge Fehlens der Bauspekulation die starke Industrialisierung keine hohe Verschuldung zur Folge hatte. Im Gegenteil es überrascht der geringe Grad der Verschuldung dieses stark industrialisierten Bezirkes[2]). Im Bezirk Waldenburg fehlen grössere Ortschaften. Die Belastung pro Hektar ist hier geringer als im Bezirk Sissach, aber auch die Bodenwerte sind tiefer. Im Bezirk Sissach entfallen auf die Hektar Fr. 8 120 Anlagekapital, im Bezirk Waldenburg nur Fr. 5 860.

---

[1]) Verschuldungsziffer = Verhältnis des Hypothekenbestandes zum Katasterwert.

[2]) Es darf nicht ausser acht gelassen werden, dass die hohe Schatzung des Kraftwerkes Augst das Resultat etwas verbessert. Ohne Berücksichtigung des Kraftwerkes 60% Verschuldung.

Der Stand der Verschuldung in den Gemeinden

Die Gemeinden haben im Grad ihrer Verschuldung grosse Änderungen erfahren.

1889 war am tiefsten verschuldet:

Kilchberg	11 %	vgl. dagegen 1939:	28 %
Arlesheim	17 %		59 %
Pfeffingen	24 %		76 %
Arisdorf	34 %		69 %
Muttenz	37 %		54 %
Reinach	38 %		81 %

Einige Gemeinden, die 1889 noch wenig belastet waren, sind heute hochverschuldet.

Am höchsten verschuldet sind 1939 die Gemeinden:

	Verschuldungsziffer	Belastung pro Kopf	pro ha
	%	Fr.	Fr.
Birsfelden	90	6 076	139 510
Reinach	81	6 633	26 522
Ettingen	77	4 932	8 414
Füllinsdorf	87	5 450	12 784
Augst	71	4 488	16 857
Arisdorf	69	5 513	3 898
Arboldswil	75	4 230	3 692
Oberdorf	75	4 345	7 915
Niederdorf	75	5 160	7 720
Buckten	84	4 270	11 600 !
Känerkinden	99	5 020	6 831 !
Rümlingen	89	5 559	4 762

Am wenigsten verschuldet sind die Gemeinden:

Biel-Benken	34	2 505	3 560
Therwil	42	3 874	6 388
Ziefen	42	2 250	2 506
Lausen	48	3 527	9 439
Pratteln	52	5 540	26 203
Titterten	45	2 393	2 071
Eptingen	46	3 680	1 926
Lauwil	34	1 810	862
Kilchberg	28	2 118	1 716
Zeglingen	31	2 323	1 353
Oltingen	36	2 005	1 437

Im ganzen Kanton sind 1939 10 Gemeinden unter 50% und 64 Gemeinden über 50% verschuldet. Zu 75% und höher verschuldet sind 12 Gemeinden, wovon 5 im Bezirk Arlesheim. Im Bezirk Liestal ist eine Gemeinde über 75% verschuldet, Füllinsdorf 81%. Von der Gesamtschuld von 5,8 Millionen entfallen ca. 3 Millionen auf einen durch Grundpfandverschreibung sichergestellten Industriekredit[1]), so dass die effektive Verschuldung der Gemeinde bedeutend geringer ist. Die anderen über 75% verschuldeten Gemeinden müssen als hochverschuldet bezeichnet werden. Es sind die Gemeinden des weiteren Vorortgürtels Aesch, Reinach, Pfeffingen und Ettingen. Im Bezirk Sissach sind die Gemeinden des Homburgertals[2]), die schon 1889 überschuldet waren, noch immer in der Gefahrenzone. Hier zeigt sich wieder, was wir schon in Arisdorf bei der Untersuchung einiger Betriebe festgestellt haben, eine hohe Verschuldung ruft leicht nach noch höherer Verschuldung, indem es den Liegenschaftsbesitzern infolge der hohen Zinsenlasten nicht möglich ist, alle Schulden zu verzinsen, geschweige zu amortisieren.

Im Bezirk Waldenburg sind die beiden Uhrendörfer Oberdorf und Niederdorf zu 75% verschuldet. Niederdorf war immer sehr hoch belastet (1889 88%). Es scheinen hierbei verschiedene Faktoren eine Rolle zu spielen:

die Errichtung neuer Fabrikanlagen und die Ansiedelung von Arbeitern in kleinen Einfamilienhäusern;

die psychologische Veranlagung der Bevölkerung der Uhrenindustriegebiete. In Zeiten guter Konjunktur und guten Verdienstes wird viel verbraucht, es werden keine Rücklagen gemacht, so dass die Bevölkerung beim Ausbruch einer Krise meist mittellos dasteht und gezwungen ist, sich neu zu verschulden;

die Lage an der Hauensteinstrasse (Passgemeinde).

Über den allgemeinen Grad der Verschuldung in den einzelnen Kategorien von Gemeinden halten wir fest: Stark verschuldet ist das ganze Vorortsgebiet mit Ausnahme von Muttenz. Die Gemeinde *Münchenstein* verzeichnet die prozentual stärkste Vermehrung der Katasterwertes der Gebäude von 1889—1939[3]) im ganzen Kanton und zugleich die höchste Verschuldung pro Kopf der Bevölkerung mit

---

[1]) Dieser Kredit ist 1941 gelöscht worden.

[2]) Dazu gehört auch die Gemeinde Känerkinden, die mit 99% Verschuldung (1889 101%) die am höchsten verschuldete Gemeinde des Kantons ist.

[3]) 2248%.

Fr. 6 842. Ihr folgt Reinach mit einer Verschuldung pro Kopf von Fr. 6 633. Die geringe Verschuldung der Gemeinde Muttenz (54 %, Belastung pro Kopf Fr. 4 930) ist darauf zurückzuführen, dass hier nicht wie im übrigen Vorortsgebiet nur während der Hochkonjunktur zu überhöhten Preisen, sondern auch während der Krise der 1930er Jahre, zu günstigen Bedingungen gebaut wurde. Der Verkaufswert der Gebäude sank daher nicht schon nach der Errichtung weit unter die Erstellungskosten.

Die Katasterschatzung stieg von 1929—1938 in Muttenz um 86 %, in Allschwil um 25 %, in Münchenstein um 36 %. Die Verschuldung wird nicht nur bestimmt durch das *Ausmass*, sondern ebenso durch den *Zeitpunkt der Bautätigkeit*.[1])

Der Grad der Verschuldung der Industrieorte differiert stark. Auffallend gering ist die Verschuldung von Pratteln, 52 %, Lausen 48 %, während Liestal mit 65 %, Sissach mit 63 % ungefähr dem Kantonsmittel entsprechen. Die geringe Verschuldung einzelner Industrieorte rührt davon her, dass der grösste Teil der Fabriken überhaupt nicht mit Hypotheken belastet ist. In Pratteln konnte sich ausserdem ein Teil der Bauern durch vorteilhafte *Landverkäufe* an Industrieunternehmungen und Private wirksam entschulden.

Die Verschuldung der landwirtschaftlichen Gemeinden ist ungleichartig. Wir treffen Gemeinden, die immer hoch verschuldet sind, Dörfer, die früher kaum belastet, heute als stark verschuldet gelten müssen, und Gemeinden, die in allen Jahrzehnten gering verschuldet sind. Es ist nicht möglich, ein allgemeines Urteil über den Grad der Verschuldung der Landwirtschaft zu fällen, sogar innerhalb der Bezirke sind die Unterschiede der Notlage ausserordentlich gross. In einigen Posamenterdörfern mit stark parzelliertem Kleinbesitz und überhöhten Parzellenpreisen ist die Verschuldung der Kleinbauern so gross, dass sie ohne durchgreifende staatliche Massnahmen kaum zu beseitigen sein wird. Seit dem Versiegen des Nebenverdienstes fliesst fast kein bares Geld mehr in diese Wirtschaften.

Daneben finden sich Gemeinden, wo trotz Heimarbeit die Güterzerstückelung nicht so weit gediehen ist, und vernünftiger Bauernsinn verbunden mit sparsamem Lebenswandel, traditionellem Festhalten am ererbten Gut und seriöser Betriebsführung die Parzellenüberzahlung kein starkes Ausmass annahm, und ein grosser Teil der

---

[1]) Vgl. Moessner, „Das deutsche Bodenkreditsystem". und Spiethoff, „Boden und Wohnung".

Betriebe nur wenig verschuldet ist. *Gering verschuldet sind vornehmlich die Gemeinden Zeglingen*, 31 % Verschuldung, *Oltingen* 36 %, *Wenslingen* 42 %, Ziefen 42 % und Hemmiken 43 %. Im Bezirk Waldenburg dagegen sind einige kleinere Gemeinden sehr hoch belastet. In Arboldswil beträgt die Verschuldung 75 %, die Belastung pro Hektar Fr. 3 092, Bennwil 70 %, Liedertswil 75 %. Hier spricht auch die starke Bevölkerungsabnahme ein nur allzu deutliches Wort.

Wir haben in unserer Spezialuntersuchung der Gemeinde Langenbruck festgestellt, dass die Verschuldung der extensiv bewirtschafteten Einzelhöfe des Juragebietes seit dem letzten Kriege nicht stark zugenommen hat. Einen indirekten Beweis dieser Tatsache erhalten wir bei der Untersuchung der Verschuldungshöhe der *Gemeinden im Gebiet des Kettenjura:*

	1930	*1939*
Bretzwil	74 %	71 %
Eptingen	41 %	46 %
Reigoldswil	66 %	57 %
Langenbruck	62 %	55 %
Läufelfingen	59 %	56 %

Mit Ausnahme von Eptingen hat in allen Gemeinden die Verschuldung leicht abgenommen[1]), in einigen Orten ist der Gesamtschuldenbestand tiefer als 1930. *Die Verschuldung der Gemeinden des Faltenjura liegt 1939 unter dem Kantonsdurchschnitt.*

Die Verschuldung der Jurahöfe ist in den beiden letzten Jahrzehnten leicht zurückgegangen. Die Lage der Hofbauern ist im allgemeinen besser als die der Betriebe im stark parzellierten Dorfgebiet.

Welche Faktoren bewirkten diese Besserung der Verschuldungsverhältnisse der Jurahöfe?

1. Die arrondierte Siedelung ermöglichte eine rationelle Bewirtschaftung.
2. Diese relativ grossen Betriebe profitierten am meisten von den hohen Milch- und Viehpreisen, ihnen kamen auch die Milchpreis-Stützungsaktionen in starkem Masse zugute.
3. Infolge der geringen Nachfrage war die *Gefahr der Überzahlung der Güter weniger gegeben* als beim Kleinbesitz in den Plateau- und Talgemeinden. Diese Annahme wird indirekt gestützt durch die

[1]) In dieser Gemeinde ist durch die Tieferschätzung der Waldungen um Fr. 280 000 die prozentuale Verschuldung erhöht worden (Periode 1929—1938).

Tatsache, dass in allen Juragemeinden die kleinen Höfe in Dorfnähe auch stark verschuldet sind.

Zu allzu optimistischen Schlüssen darf man sich aber nicht verleiten lassen, da gerade für dieses Gebiet gilt, dass der Boden sich immer zum besten Wirt bewegt. Die schönsten Güter sind in den Händen von Auswärtigen und werden von Berner Pächtern bewirtschaftet, schlechte Betriebsinhaber wurden vielfach schon ausgemerzt.

In einer günstigen Lage befindet sich die stark intensivierte Landwirtschaft im Bezirk Arlesheim. Die Verschuldung beträgt 1939 in Biel-Benken 34 %, in Therwil 42 %. Vorteilhafte Absatzverhältnisse in Verbindung mit günstigen Produktionsbedingungen garantieren eine gute Rendite. Ausserdem besteht die Möglichkeit des Landverkaufes zu hohen Preisen zu Bebauungszwecken. Diese Chance barg allerdings eine Gefahr in sich: der Bauer wurde geneigt, für sein Land ebenfalls zu hohe Bodenpreise zu bezahlen[1]).

10. KAPITEL

Die Agrarverschuldung im Speziellen

Nachdem wir den Verschuldungsstand 1939 in verschiedenen Typen von Gemeinden miteinander verglichen haben, ist die Agrarverschuldung noch genauer zu untersuchen.

Das Bauernsekretariat misst die Verschuldung eines landwirtschaftlichen Betrieben am Gesamtaktivkapital; wir haben schon festgestellt, dass diese Methode für eine private Erhebung nicht gangbar ist. Für uns kommt in Betracht die Messung der Verschuldung am Katasterwert der Liegenschaft und pro Hektar Kulturland. Vergleichsweise wird für einzelne Betriebe auch der Ertragswert in Betracht gezogen. Der Ertragswert der landwirtschaftlichen Liegenschaften ist offiziell im Kanton Basellandschaft nicht festgestellt, er wird nur für Betriebe, die bei der Bauernhilfskasse um Hilfsmassnahmen nachsuchen, ermittelt. Wir konnten somit nur für die stark verschuldeten Betriebe Ertragswerte erhalten.

Die Verwendung von Fremdkapital in der Landwirtschaft ist in einem Lande mit wachsender Bevölkerung und begrenzter Bodenfläche nicht zu umgehen. Der Ankauf von Maschinen, Rationalisierungen und Meliorationen erfordern flüssige Geldmittel. Nur durch Aufnahme fremder Gelder ist es dem Landwirt mit wenig eigenem

---

[1]) Hier griff der Bundesbeschluss vom 19. Jan. 1940 ein.

Kapital möglich, einen Betrieb zu erwerben. Der Verzicht auf fremde Mittel ist nur denkbar in einer statischen Wirtschaft mit gleichbleibender Produktionstechnik, oder in Fällen, wo genügend eigene Mittel vorhanden sind, aus denen die weichenden Erben abgefunden werden können, oder wo die andern Geschwister überhaupt nicht aus dem Gute für ihren Verlust entschädigungsberechtigt sind (Reichserbhofgesetz).

Zwischen der *Höhe der Verschuldung* und der *Intensivierung des Betriebes* bzw. der Steigerung der Bodenerträge besteht eine Wechselbeziehung. Einerseits werden zur Erhöhung der Bodenerträge Schulden eingegangen, andererseits sind hohe Schulden ein starker Antrieb zur Steigerung der Bodenerträge[1]).“

Ein mittlerer Grad der Verschuldung ist nicht unbedingt gefährlich. Die Rentabilitätsrechnungen des Bauernsekretariates haben ergeben, dass die Verschuldung bei guten Betrieben durchwegs bedeutend höher ist als im Mittel aller Betriebe. Trotzdem ist das landwirtschaftliche Einkommen je Betrieb in allen Gruppen der guten Betriebe höher als im Gesamtmittel. Ihre günstigen Ergebnisse beruhen vor allem auf hohen Roherträgen, d. h. auf einem grossen naturalen Nutzeffekt des Kapital- und Arbeitsaufwandes. Das Bauernsekretariat ist der Ansicht, dass dieser Nutzeffekt hauptsächlich abhängt von den Unternehmerqualitäten des Landwirts. Bei den Kleinbetrieben wirken sich vor allem hohe Roherträge bei den Neben- und Ergänzungszweigen günstig aus, während bei den Grossbetrieben die Erträge aus der Viehhaltung ausschlaggebend sind.

Diese Auffassung deckt sich mit unseren Feststellungen. Eine ganze Anzahl Betriebe prosperiert trotz hoher Verschuldung infolge der Tüchtigkeit und Weitsicht der Betriebsinhaber.

	Betriebe 5,1–10 ha		Betriebe 10,1–15 ha	
	Gesamtmittel	Mittel guter Betriebe	Gesamtmittel	Mittel guter Betriebe
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Aktivkapital je ha .	8 297	9 007	7 701	8 563
Passivkapital je ha .	4 106	5 004	4 262	5 299
Betriebsaufwand . .	1 077	1 090	994	1 068
Rohertrag	1 284	1 476	1 257	1 522
Reinertrag	207	386	263	454

[1]) Gutachten des Schweiz. Bauernsekretariates. Die Überschuldung und Entschuldung der schweizerischen Landwirtschaft.

Diese Aufstellung[1]) stammt aus dem Jahre 1930, aus der Zeit vor dem Zusammenbruch der Agrarpreise.

Die Gefahr für die stark verschuldeten und kapital-intensiven Betriebe wird erst effektiv in der Krise resp. in einer Zeit sinkender Preise. *Je weniger kapitalintensiv ein Betrieb ist, um so mehr wächst seine Krisenfestigkeit.* Ein stark verschuldeter Betrieb muss auch bei sinkenden Preisen seinen Verpflichtungen nachkommen; das Ausweichen in eine extensive kostensparende Betriebsweise ist hier nicht möglich. Die Höhe der noch zulässigen Verschuldung kann nicht für alle Zeiten gültig festgelegt werden. Sie ist insbesondere abhängig vom allgemeinen wirtschaftlichen Trend und wird in einer Zeit der Bevölkerungszunahme mit ständig wachsenden Absatzmöglichkeiten und steigenden Preisen höher sein als in einer Wirtschaft, die deutliche Schrumpfungstendenzen aufweist und in der sich die Absatzmöglichkeiten infolge der Übersättigung des heimischen Marktes und der Abschliessung früherer Absatzländer verringern.

Das Eidgenössische Statistische Amt hat die **Gefährdungsgrenze** *berechnet*[2])

für	*bei*
Gras-Milchwirtschaft mit erheblichem Obstbau	Fr. 6 000 pro ha
Gras-Milchwirtschaft in besten Obstlagen	„ 8 000 „ „
Kleegraswirtschaft	„ 5 000 „ „
Gebiete mit starkem Getreidebau	„ 6 000 „ „
Übergangswirtschaften	„ 4 000 „ „
Weinbaugebiete	„ 10 000 „ „

Diese Zahlen sind aus den schon ausgeführten Gründen nicht allein massgebend, es spielen auch die persönlichen Verhältnisse des

---

[1]) Publikationen des Bauernsekretariates Nr. 109.
Aktivkapital der schweizerischen Landwirtschaft 1932*).

Betriebe von 3,1— 5 ha	Fr. 13 129 pro ha
„ „ 5,1—10 „	„ 8 532 „ „
„ „ 10,1—15 „	„ 7 678 „ „
„ „ 15,1—30 „	„ 7 017 „ „
„ über 30 „	„ 8 355 „ „

Das durchschnittliche Aktivkapital der Kleegraswirtschaften von Solothurn, Baselland und Aargau betrug 1932 Fr. 8 124 pro Hektar.

Der landwirtschaftliche Betrieb weist im allgemeinen eine desto grössere Kapital- und Arbeits-Intensität auf je kleiner seine Betriebsfläche ist.

[2]) Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung vom 23. Juni 1936 S. 3.

*) Statistische Erhebungen und Schätzungen des Schweiz. Bauernsekretariates 1934.

Landwirtes eine Rolle, speziell seine Nebenverdienstmöglichkeiten und familieneigenen Arbeitskräfte.

Für unsere Untersuchung können wir nicht eine bestimmte Grenze der noch zulässigen Hektarenverschuldung festlegen, diese wechselt sogar innerhalb einer Gemeinde von Betrieb zu Betrieb je nach Bodenfläche, Bodengüte und Obstbaumbestand. Die Gefährdungsgrenze dürfte für die Spezialuntersuchungsgemeinde Arisdorf ungefähr bei einer Belastung von Fr. 5 000 bis 5 200 pro ha liegen.

Die Verschuldungsverhältnisse der einzelnen Kategorien von Grundeigentümern in Arisdorf 1939

Die Anzahl der Grundeigentümer beträgt 178, sie ist seit 1913 weiter zurückgegangen.

Grundeigentümer	Kataster-schatzung	Hypotheken	V. Z.
	Fr.	Fr.	%
In Arisdorf . . . 151	5 170 010	3 692 054	71,2
Auswärts 27	412 960	205 700	50
Total 178	5 582 970	3 897 754	69,5

Der durchschnittliche Besitz eines Ortsansässigen beträgt Fr. 34 000, der eines Ortsfremden Fr. 15 200 und die Belastung Fr. 24 400 gegenüber Fr. 7 600. Der effektive Besitzstand der Auswärtigen entspricht jedoch nicht den Durchschnittszahlen in dem 7 Eigentümer Grund und Boden im Werte von Fr. 394 020 in den Händen haben. Die Struktur des auswärtigen Besitzes hat sich gegenüber 1913 gewandelt. Der kleine Parzellenbesitz hat stark abgenommen, dagegen sind einige ganze Betriebe und grosse Parzellen in die Hände von Auswärtigen gelangt.

Die Ursachen der Besitzvergrösserung der Ortsfremden: Ausser beim Landerwerb einer Korporation war in allen Fällen *Überschuldung* oder drohende Überschuldung des einheimischen Liegenschaftsbesitzers die Ursache des Eigentumsüberganges an einen Auswärtigen. Der Besitzwechsel erfolgte in zwei verschiedenen Formen:

1. Übernahme der Liegenschaften aus Pfandverwertung durch den Bürgen (unfreiwilliger Erwerb).
2. Aufkauf stark belasteter Betriebe durch Kapitalisten zu Anlagezwecken.

Hohe Verschuldung kann ein starkes Vordringen der Pachtbetriebe zur Folge haben. Diese Tendenz ist in Arisdorf nicht ausgeprägt, der auf die Ortsfremden entfallende Katasteranteil von 7,4 % kann als gering bezeichnet werden.

In *Langenbruck* machen allein die landwirtschaftlichen Güter, die im Besitze von Ortsfremden sind, 19,6 % der Gesamtkatasterschätzung aus, ausserdem befinden sich noch einige Gasthöfe im Besitz von ehemaligen Bürgen, so dass in dieser Gemeinde, selbst wenn wir von den Kinderheimen und Sanatorien absehen, der Anteil der Betriebe, die nicht im Besitze Einheimischer sind sehr beträchtlich ist[1]).

Starke Verschuldung der Landwirtschaft kann zu einer Umgestaltung der Agrarverfassung führen. Die verschuldeten Bauern, zum Verkauf ihrer Güter gezwungen, werden aus freien Landwirten zu abhängigen Pächtern und der Grund und Boden geht in das Eigentum anderer Bevölkerungsschichten über. Eine solche Entwicklung ist in Baselland wie überhaupt in der Schweiz nicht festzustellen; es besteht *keine allgemeine Tendenz* zur Umgestaltung der Besitzverhältnisse, aber es sind zahlreiche Fälle nachzuweisen, wo die hohe Verschuldung den Landwirt geneigt machte, seinen Betrieb an einen Städter zu verkaufen[2]). Die Zunahme der Pachtbetriebe vor dem 2. Weltkrieg war eine Folge des stark in Erscheinung getretenen Wunsches nach Kapitalsicherung, wobei für diesen Zweck nur bestimmte Objekte in Betracht kamen.

Der Grad der Verbreitung der Pachtbetriebe ist in erster Linie abhängig von der Lage und der Grösse der Güter, in zweiter Linie von der Höhe ihrer Verschuldung.

Von sämtlichen Grundbesitzern in Arisdorf sind 76 % verschuldet, ihr Anteil an der Katastersumme beträgt 91 %.

Die Verschuldungsverhältnisse der in Arisdorf wohnhaften Eigentümer.

81,5 % der in Arisdorf niedergelassenen Grundbesitzer sind verschuldet. Der durchschnittliche Besitz eines Verschuldeten hat einen Wert von Fr. 39 400, die durchschnittliche Belastung beträgt

---

[1]) In Langenbruck sind von den Berufsbauernbetrieben 48% verpachtet (Ergebnisse des Katasters für Innenkolonisation).

[2]) In der Umgebung der Stadt Basel wurden Bauerngüter zu Spekulationszwecken aufgekauft und in Pacht gegeben, um später parzelliert und als Bauland verkauft zu werden.

Fr. 30 000; auf einen schuldenfreien Eigentümer entfällt im Durchschnitt ein Grundbesitz im Werte von Fr. 12 200.

Vier Fünftel aller Grundeigentümer sind verschuldet, darunter fallen nahezu alle Besitzer grösserer Heimwesen; unverschuldet sind hauptsächlich Parzellenbesitzer, die nicht oder nur im Nebenberuf Landwirte sind[1]).

Wie verteilt sich nun der Grundbesitz auf die einzelnen Kategorien von Eigentümern?

Eigentümer	Kataster		Hypotheken	
	Fr.	%	Fr.	%
Korporationen	532 305	9,5	134 500	3,4
Total Landwirte	3 891 345	69,8	2 797 464	71,8
Gewerbetreibende	801 770	14,3	716 450	18,4
Parzellenbesitzer in Arisdorf .	301 360	5,4	223 340	5,7
Auswärtiger Parzellenbesitz . .	56 200	1,0	26 000	0,7
Total Besitzer	5 582 980	100,0	3 897 754	100,0

69,8% der gesamten Katasterschatzung entfallen auf die Betriebe der hauptberuflichen Landwirte, von der Schuldenlast entfallen sogar 71,8% auf sie. Das Dorf hat den Charakter einer ausgesprochenen Bauerngemeinde behalten. Der Anteil der gewerblichen Betriebe an der Gesamtschatzung beträgt nur 14,3% (1913 14,1%). Entsprechend der hohen Verschuldung ist ihr Anteil am Schuldenbestand etwas höher, nämlich 18,4%. Trotz fortschreitender Industrialisierung des Kantons und der Verdichtung des Verkehrsnetzes hat sich das Gesicht der Gemeinde kaum verändert. Ausser ausgesprochenen Dorfhandwerkern haben sich keine gewerblichen Betriebe niedergelassen.

5,4% der Gesamtschatzung entfällt auf den Parzellenbesitz der Nichtlandwirte; deren Anteil am Gesamtkataster hat gegenüber 1913 eine leichte Zunahme erfahren.

Auf den Besitz der Korporationen entfallen 9,5% der Gesamtschatzung. Es kommen dabei insbesondere die grossen Waldungen der Bürgergemeinde in Betracht; an Bedeutung zugenommen haben auch die *landwirtschaftlichen Genossenschaften*, mit deren Hilfe es den Klein- und Mittelbauern erst möglich ist, sich die Fortschritte der Mechanisierung der Landwirtschaft zunutze zu machen.

[1]) Bei den auswärtigen Eigentümern ist der durchschnittliche Besitz der Verschuldeten fast doppelt so gross als der der Schuldenfreien.

Der Grad der Verschuldung der einzelnen Kategorien von Grundbesitzern: Am schwächsten ist die Verschuldung der Korporationen mit 25,2%, wobei die geringe Belastung der Bürgergemeinde stark den Verschuldungsgrad bestimmt, relativ gering verschuldet sind auch die auswärtigen Parzellenbesitzer mit 46%, diese Zahl ist jedoch für den Parzellenbesitz an sich nicht typisch.

Interessanter sind die *Verschuldungsziffern der in Arisdorf wohnhaften privaten Eigentümer.*

Unter diesen ist die Verschuldung der hauptberuflichen Landwirte mit 71,8% am geringsten. Sehr hoch verschuldet sind das Gastgewerbe mit 96% und die Handlungen mit 97%.

Der parzellierte Grundbesitz der Nichtlandwirte ist zu 74% verschuldet, das Handwerk zu 79%.

Die gewerblichen Betriebe sind stärker verschuldet als die landwirtschaftlichen Liegenschaften. Dieser Unterschied wird noch grösser, wenn wir in Erwägung ziehen, dass die Schatzung der gewerblichen Betriebe samt den dazugehörigen Landparzellen auf den reinen Verkehrswert abstellt, während bei den landwirtschaftlichen Betrieben der Boden nach dem Ertragswert, d. h. etwas geringer geschätzt wird.

Im Kleingewerbe und Handwerk ist die Verschuldung allgemein sehr hoch infolge der persönlichen Mittellosigkeit und des Fehlens eigener Betriebsmittel muss *viel Kredit in Anspruch genommen* werden.

Die Verschuldung der hauptberuflichen Landwirte.

Von den 73 Betrieben hauptberuflicher Landwirte *sind 11% nicht verschuldet*, ihr Anteil an der Gesamtkatasterschatzung der landwirtschaftlichen Betriebe beträgt jedoch nur 9,72%. Die durchschnittliche Betriebsgrösse der nicht verschuldeten Betriebe steht unter dem Gesamtmittel. In *Seltisberg* sind 10,25% der Betriebe der hauptberuflichen Landwirte, in *Benken* hingegen 20% vollständig unbelastet.

Trotz der sehr allgemeinen Verschuldung unserer Landwirtschaft existieren immer noch Betriebe, die hypothekarisch ganz unbelastet sind und deren Eigentümer ausserdem noch ansehnliches Barvermögen besitzen. Ausser dem grössten Betrieb der Gemeinde und einem Pachthof sind es in Arisdorf kleine Betriebe, die noch schuldenfrei sind.

Die *hohen Kaufpreise* und *Erbabfindungssummen* für grössere Betriebe können selten aus eigenen Mitteln aufgebracht werden, bei

kleineren Betrieben, die ganz mit eigenen Leuten arbeiten, ist ausserdem die Abzahlung der Schulden im Laufe einer Generation eher möglich. Um einen Betrieb schuldenfrei übernehmen zu können braucht es bei einem Durchschnittswert der Betriebe über 10 ha von Fr. 99 700 sehr beträchtliche Barmittel.

Von sämtlichen landwirtschaftlichen Betrieben sind 89 % verschuldet, wieviele davon sind überschuldet?

Wir verstehen dabei überschuldet nicht im Sinne des Gesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen. Dieses Gesetz setzt als zulässige Verschuldungsgrenze den Ertragswert der Liegenschaft plus einem Zuschlag von max. 25 % fest.

Für unsere Untersuchung betrachten wir als überschuldet jeden Betrieb, der über den amtlichen Katasterwert verschuldet ist. Dieser Wert wird bei einem Teil der Betriebe nicht stark abweichen von max. Schätzungswert gemäss E. G., bei einigen Betrieben allerdings ist er bedeutend höher. Wir dürfen mit Sicherheit feststellen, dass alle Betriebe, die über den Katasterwert verschuldet sind, auch im Sinne des Entschuldungsgesetzes als überschuldet gelten müssen. Unsere Zahlen sind daher eher als Minimalzahlen zu betrachten.

Die Überschuldung

15,2 % der Betriebe von hauptberuflichen Landwirten sind über den Katasterwert verschuldet. Der Anteil dieser Liegenschaften an der Gesamtschatzung landwirtschaftlicher Heimwesen macht *19,7 %* aus. Die durchschnittliche Grösse eines überschuldeten Betriebes steht stark über dem Gesamtdurchschnitt.

Durchschnittl. Katasterwert eines landw. Betriebes	Fr. 53 200
„ „ eines unbelast. Betriebes	Fr. 47 200
„ „ eines überschuld. Betriebes	Fr. 69 500

Es sind überschuldet:

Betriebe von 1 — 5 ha	3,45 %
„ „ 5,01—10 ha	25 %
„ über 10 ha	20 %

Interessanter ist die Ausscheidung nach Einzelhofbetrieben und Dorfbetrieben.

Von den Einzelhöfen	36,8 %
Von den Dorfbetrieben	7,4 %
Nur Dorfbetriebe über 5 ha . .	12 %

Bei den Kleinbetrieben unter 5 ha ist die hypothekarische Ueberschuldung selten. Die Notlage dieser Betriebe rührt weniger von der Überbelastung her als vom Fehlen eines ausreichenden Nebenverdienstes; es ist dies hauptsächlich der Fall bei den Betrieben unter 3 ha, die eine Bauernfamilie nicht voll ernähren können.

Am häufigsten ist die Überschuldung in den Betrieben von 5,01—10 ha. In Arisdorf sind 25% aller Betriebe dieser Grössenklasse über 100% verschuldet. Die durchschnittliche Belastung pro ha Betriebsareal beträgt Fr. 7000, sie steigt bei einzelnen Betrieben bis auf Fr. 9000 an. Von den Betrieben über 10 ha sind 20% über den Katasterwert hinaus belastet, worunter zwei Betriebe mit einer Fläche von etwas über 18 ha. Die durchschnittliche Verschuldung pro ha Betriebsfläche beträgt Fr. 6750, die maximale Belastung Fr. 8800[1]).

Wir sehen daraus, dass die Überschuldung mit wachsender Betriebsgrösse kaum abnimmt, unter den Mittelbauernbetrieben ist hohe Verschuldung fast so häufig wie bei den kleineren Betrieben.

Eine ganze Anzahl grösserer Betriebe hat das zulässige Mass der Verschuldung weit überschritten. Es drängt sich hier der Gedanke auf, dass bei grossen Betrieben die Zuvorkommenheit mit der ihnen von den Banken immer wieder Kredit gewährt wurde in besonderem Masse die Überschuldung gefördert hat. Gerade sie machte es möglich, dass mittellose Landwirte in der Konjunktur verleitet wurden, überhöhte Preise zu bezahlen und *für ihre Verhältnisse zu grosse Betriebe* zu erstehen.

In Arisdorf sind die Einzelhöfe ungleich stärker überschuldet als die Dorfbetriebe, unter diesen findet sich in der Grössenklasse über 10 ha überhaupt kein überschuldeter Betrieb.

Um besseren Einblick in die heutigen Verschuldungsverhältnisse zu erhalten ermittelten wir auch die Betriebe, die als stark gefährdet bezeichnet werden müssen.

Zwischen 75 und 100% verschuldet sind von den Einzelhöfen 31,6%, von den Dorfbetrieben über 5 ha 32% und von den Dorfbetrieben von 1—5 ha 20,6%.

Prozentual sind bei den Dorf- und den Einzelhofbetrieben über 5 ha ungefähr gleich viele stark verschuldet, bei den Kleinbetrieben sind nicht nur fast keine Betriebe überschuldet, sondern auch ein geringerer Prozentsatz ist stark belastet.

---

[1]) In einem Betrieb beträgt die Belastung 162% des Ertragswertes, in einem andern 168%.

Es sind somit über 75% verschuldet:[1])

Von den Einzelhöfen	über 5	ha	68,8%
Von den Dorfbetrieben	„ 5	ha	44 %
Von den Dorfbetrieben	von 1—5	ha	24,2%

Die Einzelhöfe sind höher verschuldet als die Dorfbetriebe; ein grösserer Prozentsatz dieser Betriebe muss als stark gefährdet oder überschuldet bezeichnet werden[2]).

Bei den Einzelhofbetrieben sowohl wie bei den Dorfbetrieben ist die durchschnittliche Verschuldung am höchsten in den Betrieben von 5—10 ha, zugleich sind in dieser Grössenklasse prozentual am meisten Betriebe überschuldet.

Bei den Kleinbetrieben unter 5 ha ist der Anteil der überschuldeten und der hypothekarisch gefährdeten Betriebe am geringsten; nur 24,2% der Betriebe sind über 75% verschuldet.

Diese Tatsache darf nun nicht zur Annahme verleiten, dass die wirtschaftliche Lage der kleineren Betriebe besser sei als die der grösseren Bauerngüter. Wie wir schon angeführt haben, hängt die ökonomische Situation nicht nur vom Ausmass der Verschuldung ab, sondern vom *Ertrage* überhaupt, der oft zu gering ist um eine Familie zu ernähren. Der Grad der Verschuldung des Kleinbetriebes ist kein Kriterium für seine ökonomische Gesundheit. Kleine Betriebe können oft keinen über die erste Hypothek hinausgehenden Grundpfandkredit erhalten, da ihnen die Bürgen fehlen.

Die Lage der Kleinbetriebe ist abhängig von den zusätzlichen Verdienstmöglichkeiten in allen Fällen, wo sich eine Familie nicht allein aus den Betriebserträgnissen ernähren kann.

Wir entnehmen den Mitteilungen der Bauernhilfskasse, dass dort bis 31. Dezember 1938 332 Hilfegesuche eingingen:

Bezirk	Sissach	120 = 7,31%	aller Betriebe
„	Waldenburg	90 = 8,40%	„ „
„	Liestal	61 = 5,56%	„ „
„	Arlesheim	61 = 5,59%	„ „

Aus den ehemaligen Posamenterdörfern mit überwiegendem Kleinbesitz gingen prozentual und absolut mehr Gesuche um finanziellen Beistand ein als aus dem unteren Kantonsteil. Diese Tatsache

---

[1]) Hier sind alle über 75% verschuldeten Betriebe inbegriffen, also auch die im Sinne unserer Untersuchung überschuldeten Betriebe.

[2]) Die Verschuldung war 1930 noch höher, sie wurde aber bereits in Konkursen reduziert.

beweist, dass gerade unter den Kleinbetrieben die finanzielle Lage sehr ungünstig ist, aber nicht unbedingt in einer hohen Hypothekarverschuldung zum Ausdruck kommt. (Kurrent- und Viehschulden).

In Gemeinden mit reichem Obstbaumbestand können die Erträgnisse auch in sehr kleinen Betrieben recht hoch sein.

Die Ermittlung der Erwerbsjahre der überschuldeten Betriebe

hat folgendes ergeben: 18,2 % der Betriebe wurden vor 1920 erworben, 27,3 % der Betriebe zwischen 1920 und 1930 und 54,5 % der Betriebe seit 1930, die meisten in der ersten Hälfte der 1930er-Jahre[1]). *Die Überschuldung des grössten Prozentsatzes der Betriebe rührt her von der Überzahlung der Liegenschaften während des Hochschwunges*, d. h. in einer Periode hoher Boden- und Produktenpreise. Vielfach hinkten die Boden- und Liegenschaftspreise den Agrarpreisen nach, so dass bei bereits sinkendem Trend immer noch ausgesprochene Hochkonjunkturpreise bezahlt wurden. Die Betriebsinhaber konnten beim Sinken der Agrarproduktenpreise trotz leicht sinkendem Zinsfuss vielfach ihre Zinsen nicht mehr bezahlen und mussten neue Kredite aufnehmen. Gleichzeitig stieg die Verschuldung aber auch infolge des sinkenden Ertragswertes der Güter, so dass ein Teil der Besitzer öffentliche Mittel in Anspruch nehmen musste.

Zeiten der Hochkonjunktur mit hohen Preisen sind daher besonders verschuldungsfördernd, so lange jeder die Möglichkeit hat, sich zu verschulden, d. h. mit steigendem Verkehrswert immer neue Darlehen aufzunehmen.

Die Verschuldungsanlässe

Der grösste Teil aller auf bäuerlichen Liegenschaften lastenden Schulden wird beim Erwerb der Liegenschaften und beim Zukauf von Parzellen eingegangen (ca. 80 %).

Der landwirtschaftliche Kredit ist auch heute noch vorwiegend Besitzkredit. Der Prozentsatz der Schulden, die beim Erwerb durch Kauf eingegangen werden ist grösser als beim Erwerb durch Erbauskauf oder Erbteilung.

---

[1]) Nach den Erhebungen der *Basellandschaftlichen Bauernhilfskasse* (1938) wurden 53% der gefährdeten Betriebe in den Jahren 1919—1930 und 15% nach 1930 übernommen. Diese Untersuchung erstreckte sich nicht nur auf effektiv überschuldete Betriebe.

55 % des Besitzkredites resultiert aus Kauf
45 % des Besitzkredites resultiert aus Erbauskauf und Erbteilung

Mit zunehmender Betriebsgrösse steigt der Anteil der Erbverschuldung. In Baselland, das ursprünglich ein Realteilungsgebiet war, beginnt sich das Prinzip der ungeteilten Vererbung einzubürgern. Das ist sehr zu begrüssen, nur so konnte die weitere Besitzzerstückelung, die in einigen Baselbietergemeinden so gross ist, abgebremst werden. Durch die ungeteilte Vererbung wurde jedoch die Verschuldung stark gefördert, da nach dem E. G. zum ZGB. die Anrechnung nicht zum Ertragswert erfolgen muss. Das ZGB. sieht in Art. 622 die Bildung von Ertragsgemeinschaften vor. Wir konnten eine Anzahl solcher Regelungen feststellen, häufiger jedoch war der Fall, dass ein grösseres landwirtschaftliches Gewerbe durch zwei Brüder gemeinsam übernommen wurde, wodurch sich die Summe der auszubezahlenden Erbabfindungen verringerte.

47,2 % aller Hypothekardarlehen in Arisdorf sind sog. Restkaufgelder.

Beim Freihandkauf ganzer Liegenschaften und noch mehr beim Parzellenzukauf stehen die Preise im allgemeinen höher über dem Ertragswert als beim Erbauskauf. Kleine Betriebe werden stärker überzahlt, denn nach ihnen herrscht die grösste Nachfrage. Der relative Verkehrswert steigt mit sinkender Betriebsgrösse und beträgt bei Betrieben unter 3 ha oft $^2/_3$ bis das Doppelte des Ertragswertes. Wie Prof. Laur ausführt, wird bei kleinen Betrieben nicht nur der Betrieb, sondern auch die *Arbeitsgelegenheit* für die ganze Familie bezahlt.

Die *Bauverschuldung* macht in Arisdorf 12,3 % der landwirtschaftlichen Hypothekarverschuldung aus. Es werden wenig Neubauten errichtet, die meisten Baukredite dienen zur Stall- und Scheunenrenovation.

In einigen Hofgütern ist die hypothekarische *Betriebsverschuldung* sehr hoch, insbesondere bei gleichzeitiger starker Besitzverschuldung, wo alle Barmittel für Zinszahlungen verbraucht werden.

Der Einfluss der persönlichen Verhältnisse der Bauernfamilie auf die Höhe der Verschuldung des Heimwesens ist evident. Die Bestreitung ausserordentlicher Auslagen, insbesondere bei Krankheit, Unfall oder Ausstattung von Töchtern zwingt manchen Landwirt zu erhöhter Belastung des Bodens, d. h. zur Mobilisierung des Bodenwertes. Infolge der delikaten Natur dieser Schuldaufnahmen war uns

eine Aussonderung nach Entstehungsursachen auch für das Jahr 1939 in der Mehrzahl der Fälle nicht möglich.

Allgemein lässt sich aber feststellen, dass der Anteil dieser Hypothekaraufnahmen an Bedeutung hinter der Erwerbs- und der Bauverschuldung zurücktritt.

Von der reinen Agrarverschuldung hebt sich deutlich ab die *Verschuldungsart der gewerblichen Betriebe.* Für Gasthöfe, Handlungen und Handwerker spielt der Besitzübergang auf dem Erbwege keine grosse Rolle. Entsprechend gering ist die Erbverschuldung mit einem Anteil von 4,4%. Von den gesamten Belastungen sind 53,5% Restkaufgelder und 30,4% Darlehen, die bei der Errichtung von Neubauten aufgenommen wurden. Im Gegensatz zu den hauptberuflichen Landwirten schrecken auch auf den Dörfern die Gewerbetreibenden nicht vor der Erstellung grösserer Bauten zurück. Die hohe Verschuldung der Gewerbebetriebe auf dem Lande (Gastgewerbe) resultiert aber nur zum Teil aus dieser Bautätigkeit, sie ist vielmehr die Folge der Betriebsüberzahlung, der unrentablen Betriebsführung und der schwankenden Erträgnisse.

11. KAPITEL

Die Gläubiger

Die Anlage von Geld und die Kreditbegehrung erfolgte zu Anfang des 19. Jahrhunderts ausschliesslich im persönlichen Verkehr von Geldgeber zu Schuldner. Die städtischen Handwerker und kleinen Bauern auf dem Lande hingen in ihrer wirtschaftlichen Existenz davon ab, ob ihnen die städtischen Kapitalisten (Grosshändler, Bandfabrikanten) Kredit gewähren wollten. Auch der vermögliche Mittelstand der Städte legte sein Geld zum grossen Teil in Bauerngütern an.

Die partielle politische Lostrennung von Basel bewirkte, dass die bisher von den Bewohnern der Landgemeinden reichlich benützten Kreditquellen vorübergehend versiegten. Es entstand auf dem Lande eine Geldnot, die zu der mit staatlicher Hilfe durchgeführten *Gründung des Kreditvereins* führte (1832). Damit war jedoch die Kapitalknappheit nicht behoben, so dass der Kanton beim Stande Bern 1834 ein Anleihen aufnehmen musste. Das „Reglement betreffend Art und Weise der Verwendung des mit dem hohen Stande

Bern negozierten *Staatsanleihen*" von 86 000 Stück französischen Fünffrankentalern bestimmt in § 3: Die ganze Summe soll an diesseitige Kantonsbürger ausgeliehen werden, in § 4: Die Gelder sollen nur gegen Hypothekartitel ausgeliehen und zum Ankauf von Gantrödeln verwendet werden können.

Häuser und Grundstücke konnten bis zu 70% des Wertes beliehen werden, ausserdem musste die Leihsumme verbürgt sein.

Das Kreditbedürfnis war so gross, dass sich die beschränkten Mittel rasch erschöpften. Die Bevölkerung war gezwungen, zu sehr hohen Zinssätzen bei privaten Geschäftsleuten Darlehen aufzunehmen. Diese Darlehen waren jedoch meist kurzfristig, ausserdem bedingt der private Grundpfandkredit eine Beschränkung auf lokale und leicht übersehbare Verhältnisse. Der Bau der Eisenbahnen stellte gewaltige Anforderungen an den Kapitalmarkt. Grosse Aktien- und Handelsbanken wurden gegründet (Kreditanstalt 1856), sie erleichterten die Anlage des Geldes in Effekten und entkleideten dadurch die Investition in Grundstücken ihres beinahe monopolartigen Charakters. Viele private Geldgeber kündeten ihre Hypotheken. Die Banken schoben sich als Kreditvermittler zwischen das anlagesuchende Sparpublikum und die Kreditnehmer. Das persönliche Verhältnis zwischen Gläubiger und Schuldner löste sich.

1849 wurde unter Mithilfe des landwirtschaftlichen Vereins die *Basellandschaftliche Hypothekenbank* gegründet. Sie war das erste schweizerische Bodenkreditinstitut auf Aktien. Den Anstoss zur Gründung der Hypothekenbank gab die Aufkündigung des Berner Anleihens. Die Mittel wurden durch Ausgabe von Obligationen und Errichtung von Sparkassen beschafft. Gemäss statutarischer Festlegung sollten Darlehen nur an Kantonseinwohner und nur auf 1. Hypotheken und Gütergantrodel gegeben werden. Heute tätigt die Bank auch Geschäfte ausserhalb des Kantons[1]).

Das Sparkassengeschäft entwickelte sich nur langsam. Der Grund ist darin zu suchen, dass die Bevölkerung im allgemeinen arm war und weder in Posamenterei noch Landwirtschaft grosse Überschüsse erzielte. Ausserdem fehlte in vielen Kreisen der Wille zum Sparen. Die Erzählung „Hansjakob und Heiri oder die beiden Seidenweber", die Jeremias Gotthelf auf Anregung von J. J. Spei-

[1]) 1924 übernahm die Basellandschaftliche Hypothekenbank die guten Aktiven der Basler Hypothekenbank, die 1863 gegründete Basler Hypothekenbank ging ein.

SER geschrieben hatte und die auf der Landschaft verteilt wurde, hatte in dieser Beziehung keinen durchgreifenden Erfolg.

Die im Kleinverkehr herrschende Kreditknappheit konnte jedoch durch die Hypothekenbank nicht behoben werden. Die Zinssätze für kurzfristige Darlehen stiegen bis auf 20%. Eingaben der Bevölkerung forderten in den 1860er Jahren die Gründung einer Kantonalbank.

„Mit der Demokratisierung des kantonalen Staates können sich die Interessen der bäuerlichen Schuldner stärker durchsetzen, und die Schuldner-Demokratie führt zur Bildung öffentlicher Bodenkreditinstitute in den beiden Formen der Kantonalbank und der Kantonalen Hypothekenkasse"[1]).

Die Gründung der Basellandschaftlichen Kantonalbank erfolgte 1864, der Staat war nicht in der Lage, grosse Bareinlagen zu leisten[2]). Den Hauptposten zeichnete das Kirchen- und Schulgut. Für die Kantonalbank war ursprünglich ein Zinsfussmaximum festgesetzt worden, die Unzweckmässigkeit eines solchen Unternehmens wurde aber bald eingesehen und die Bestimmung aufgehoben.

Neben die Banken traten in Baselland als weitere Kreditgeber mehrere *Sparkassen*[3]) (Raiffeisenkassen) und das *Kirchen- und Schulgut*[4]). Diese staatliche Institution durfte bis 1870 Gelder nicht zu einem Zinsfuss über 4% ausleihen.

Die *Intensivierung der Landwirtschaft* einerseits und die *Bautätigkeit in den Vororten resp. die* allgemeine *Städtebildung* anderseits, steigerten das Kreditbedürfnis ungeheuer.

Die gesamte hypothekarische Verschuldung der Schweiz wird auf 17 700 Millionen Franken geschätzt[5]). Von diesen 17,7 Milliarden

---

[1]) LANDMANN, Die Agrarpolitik des schweizerischen Industriestaates. S. 16.

[2]) Der Staat verkaufte zur Flüssigmachung von Kapital zwei monstranzartige Reliquienbehälter aus dem 14. Jahrhundert und verwendete den aus der Bestrafung eines Bezirksbeamten herrührenden Überschuss der Jahresrechnung 1863 zur Zeichnung von Gründungsobligationen.

[3]) Die wichtigste ist die *Ersparniskasse des ehemaligen unteren Bezirkes linke Rheinseite*, 1883 gegründet.

[4]) Vgl. darüber die Ausführungen von KARL GAUSS im Amtsbericht des Regierungsrates 1920.

[5]) Schätzung des statistischen Bureaus der Schweiz. Nationalbank in Verbindung mit den Kantonsregierungen. 1938. 1938—1942 hat die Verschuldung nur wenig zugenommen.

Hypotheken befinden sich 9 418 Millionen, d. h. ca. 53%, in den Händen der Banken, 1½ Milliarden in den Händen der Versicherungsgesellschaften, rund 35% aller Darlehen wurden somit durch private Geldgeber und Fonds ausgegeben.

In Baselland sind 1938 bei einem Totalhypothekenbestand von 477 Millionen 302,5 Millionen Fr. oder 63% bei den Banken plaziert.

Der Anteil der von den Banken gegebenen Darlehen ist somit im Kanton Baselland höher als im gesamtschweizerischen Durchschnitt.

Wir haben die Gesamtverschuldung für das Jahr 1870 auf Fr. 39 175 000 berechnet.

Der Hypothekenbestand der Banken war 1870 folgender:

Hypothekenbank[1]) . . .	Fr.	11 852 284
Kantonalbank	„	3 095 486
Kirchen- und Schulgut .	„	3 206 562
Landarmengut	„	110 836
Totalbestand	Fr.	18 265 168

Der Anteil der Banken und des Kirchen- und Schulgutes an der Finanzierung des Hypothekarkredites betrug 1870 47%. Der Anteil der Banken allein 38,1%.

Hypothekenbestand der Banken 1890:

Hypothekenbank . . .	Fr.	20 000 000
Kantonalbank	„	23 717 266
Kirchen- und Schulgut .	„	3 002 000
Landarmengut . . ca.	„	75 000
Total	Fr.	46 794 266

Bei einem Hypothekenbestand von 68 Millionen machen die Darlehen der Banken und staatlichen Wohlfahrtseinrichtungen 68% aus. Der Anteil der Darlehen der Banken allein beträgt 63%.

[1]) Die Hypothekenbank gab damals nur Darlehen auf im Kanton Baselland liegende Grundstücke.

Hypothekenbestand der Banken 1938:

Hypothekenbank[1]) . . .	Fr.	78 000 000
Kantonalbank	„	211 486 000
andere Banken[2])	„	13 000 000
Kirchen- und Schulgut .	„	2 915 570
Total	Fr.	305 501 590

Von 477 Millionen Hypotheken sind 64% bei den Banken und dem Kirchen- und Schulgut plaziert.

Der Anteil des Bankkredits am Gesamtschuldenbestand hat sich seit 1889 prozentmässig nicht oder kaum verändert. Bereits *in der Periode 1870—90 hatte die Verdrängung des privaten Darlehens durch das bankmässige Darlehen zu einem Uebergewicht des Bankkredits geführt*, ohne dass aber die direkte Kreditgewährung von Privaten ganz verschwunden wäre. Ausser den Banken und dem Kirchen- und Schulgut kommen als Kreditgeber noch die Versicherungsunternehmungen in Betracht. Diese spielen jedoch wie aus dem Grundbuch ersichtlich ist keine sehr grosse Rolle.

Interessant an dieser Entwicklung ist der stets wachsende Anteil der Kantonalbank am Gesamthypothekenbestand des Kantons.

Effektiv ist der Anteil aller Banken noch etwas höher, da, wie wir schon ausgeführt haben, der effektive Schuldenbestand kleiner ist als der buchmässige. Die Totalverschuldung des Kantons dürfte 1939 ca. 435 Millionen betragen.

Ein Drittel sämtlicher Darlehen befindet sich in den Händen von Privaten, Fonds und kleinen Kassen. Die Bedeutung der privaten Kreditgewährung ist am grössten bei den II. und III. Hypotheken. Auf dem Lande werden Hypothekardarlehen gegen Sicherheit im zweiten Rang von Verwandten insbesondere Schwiegereltern gegeben, auch in den gewerblichen Gemeinden und den Vororten ist die private Kreditgewährung für nachstellige Hypotheken sehr verbreitet.

Diese Tatsache erhellt auch aus dem geringen Bestand an II. Hypotheken bei den Banken.

---

[1]) Diese Zahl betrifft nur die Darlehen der Hypothekenbank im Kanton Baselland, in neuerer Zeit werden die Anlagen nach Kantonen getrennt aufgeführt. Der Gesamthypothekenbestand beträgt Fr. 150 312 000.

[2]) Von grosser Bedeutung sind besonders im untern Kanton die Darlehen der *Handwerkerbank*.

	I. Hypotheken	II. Hypotheken
Hypothekenbank 1939	Fr. 65 000 000	Fr. 13 000 000

Die Finanzierung der Hypothekendarlehen erfolgte durch Entgegennahme von Spargeldern, durch Ausgabe von Kassaobligationen und in ganz geringem Ausmass durch langfristige Obligationen-Anleihen, d. h. die Banken nahmen kurzfristige Gelder herein und legten diese langfristig an; der Grundsatz der Harmonie der Verfallfristen blieb somit unbeachtet. Diese Finanzierungsmethode hatte folgende Nachteile:

1. In einer Periode angespanntester Kapitalverhältnisse hauptsächlich in der Kriegs- und unmittelbaren Nachkriegszeit kamen viele Banken nur mit Mühe um Hypothekenkündigungen herum und die Liquidität war gefährdet.
2. Der Zinsfuss für langfristige Darlehen war sehr unstabil.

Die Misstände auf dem Gebiet der Finanzierung des Hypothekarkredites führten 1930 zur Einführung eines für die Schweiz neuen ausgesprochen langfristigen Wertpapiers, des *Pfandbriefes*. Der Vorteil des Pfandbriefes liegt in der Verbindung dinglicher Sicherheit und leichter Negoziabilität. Sein Nutzen für den gesamten Hypothekarkredit scheint uns auch darin zu bestehen, dass die Schatzung der Unterpfänder um die erstklassige Sicherheit zu garantieren genau durchgeführt werden muss und so allgemein der fahrlässigen Hinaufschätzung zum Zwecke der vermehrten Kreditierung gewisse Hemmnisse angelegt werden.

Die Hypothekenbank hatte 1939 bei einem Hypothekenbestand von Fr. 150 312 000 Pfandbriefdarlehen aufgenommen im Werte von Fr. 33 000 000. Der Anteil an der Finanzierung des Hypothekarkredits betrug 22 %.

Die Kantonalbank hatte Fr. 18 800 000 an Pfandbriefen gegenüber einem Hypothekenbestand von Fr. 212 695 000, nur 8,9 % der Hypothekardarlehen wurden durch Pfandbriefe finanziert.

Die Wirkung der Pfandbriefausgabe auf den basellandschaftlichen Hypothekarmarkt ist noch nicht sehr ausgeprägt. In einer Periode sinkender Zinsfüsse und geringen Kapitalbedarfs infolge der Schrumpfung der Wirtschaft konnte seine Bedeutung nicht auffällig in Erscheinung treten.

Die Gliederung des Hypothekenbestandes der Banken

Der Hypothekenbestand der Kantonalbank und der Hypothekenbank gliederte sich 1938 folgendermassen.

Beleihungsobjekt	Die Gliederung des Hypothekenbestandes der Kantonalbank und der Hypothekenbank	aller schweizerischer Banken[1])
	in Tausend Franken	in Millionen Franken
Landwirtschaftliche Liegenschaften .	59 312 = 20,3%	2 433 = 25,8%
Wohnhäuser, Geschäftsgebäude und Bauland	213 910 = 73,1%	6 124 = 65,7%
Hotels und Gasthöfe	18 865 = 6,6%[2])	486 = 5,1%
Grossgewerbliche Anlagen		320 = 3,4%

Bei den basellandschaftlichen Banken ist der Prozentsatz der Darlehen auf landwirtschaftlichen Liegenschaften bedeutend geringer als im gesamtschweizerischen Durchschnitt; entsprechend der wirtschaftlichen Struktur des Kantons treten die Beleihungen auf Wohnhäusern und Bauland stark hervor.

Nach unsern Berechnungen beträgt die Schuldenlast der landwirtschaftlichen Betriebe über 1 ha in Baselland ca. Fr. 110 000 000, der Anteil des durch die basellandschaftlichen Banken finanzierten landwirtschaftlichen Kredits macht näherungsweise 53 % aus.

Die effektive hypothekarische Verschuldung des Kantons beträgt ca. 435 Millionen, davon entfallen ungefähr 25 % auf landwirtschaftliche Liegenschaften, der Anteil der Agrarverschuldung ist im Gesamten etwas höher als nach der Zusammensetzung der bankmässigen Darlehen geschlossen werden dürfte.

---

[1]) d. h. aller Banken, die Grundpfanddarlehen gewähren. Total Hypothekaranlagen der Banken: 9 363 Millionen. Die Abweichung gegenüber der auf Seite 146 aufgeführten Summe ist der Tatsache zuzuschreiben, dass hier die gegen hypothekarische Sicherheit gewährten Kontokorrentkredite nicht inbegriffen sind.

[2]) Wir konnten die Zahlen für das Gastgewerbe und für die Industrie nicht separat aufführen, da wir sie von einem Bankinstitut nur zusammengefasst erhielten.

AUSBLICK

Die Entschuldung

Das Problem einer Verhütung der Bodenverschuldung stellt zweifellos eine der kompliziertesten und heikelsten Fragen dar. Der Gesetzgeber kann nur den rechtspolitischen Ausschnitt der Frage lösen, allerdings nicht ohne Rücksicht auf volkswirtschaftliche und agrarpolitische Auswirkungen seiner Lösung[1]).

Bereits im 18. Jahrhundert suchte man Mittel und Wege um eine zu starke Bodenverschuldung zu verhindern, jedoch ohne eine eigentliche Entschuldung herbeiführen zu wollen.

Am 15. April 1755 wurde als staatliches Institut der Republik Zürich die sog. „*Zinskommission*" (später Leu & Co.) gegründet. Der Zweck des Institutes war, die private billige Geldhergabe auf Grund und Boden zu erschweren um der Verschuldung des letzteren und der Steigerung der Bodenpreise Einhalt zu tun. Die Zinskommission hatte die Aufgabe Gelder von Privaten und Korporationen entgegenzunehmen und sie hochverzinslich im Ausland anzulegen. Die Hemmung der Verschuldung wurde durch die Verschlechterung der inländischen Kreditverhältnisse bezweckt, die hohe Verzinsung ausländischer Anlagen sollte die Kapitalbesitzer von der Geldanlage im Inland abhalten, der Kapitalexport diente als Mittel zur Verhütung der Überschuldung.

Ältere Versuche zur Entschuldung der Landwirtschaft

Die Verschuldung der Landwirtschaft ist seit der Mitte des 19. Jahrhunderts durch das Zusammenwirken zahlreicher der geltenden Wirtschaftsordnung immanenten Faktoren in stetem Wachsen

[1]) Botschaft des Bundesrates vom 23. Juni 1936, S. 85.

begriffen. Die zunehmende Intensivierung, Investitionen in Gebäudeanlagen, lebendem und totem Betriebskapital, steigende Bodenpreise infolge zunehmendem Bevölkerungsdruck bei gegebener Bodenfläche, bewirkten, dass der Kapitalbedarf fortwährend wuchs. Zum Ankauf von Betrieben und einzelnen Parzellen, sowie zur Auszahlung weichender Erben wurden immer grössere Geldmittel nötig. Die überhöhte Wertschätzung und die künstlich durch Bodenspekulanten und nebenberufliche Landwirte hinaufgetriebenen Preise veranlassten die Landwirte ebenfalls, zu hohe Preise zu bezahlen.

Als Folge der veränderten wirtschaftlichen Gesinnung der Bauern wurde in wachsendem Masse mit fremdem Geld gearbeitet. Das Bedürfnis nach Kredit wurde von den Banken in der umfassendsten Weise befriedigt.

Die *Möglichkeit der Verbindung von Real- und Personal-Kredit* gestattete eine immer höhere Beleihung. Prof. HAAB[1]) schreibt: „Die Gesetzgebung ihrerseits kam den stets wachsenden Kreditbedürfnissen entgegen. Von der verführerischen Idee der Mobilisierung der Bodenwerte geblendet, hat sie das Hypothekarrecht immer feiner und geschmeidiger, die grundbuchlichen Einrichtungen immer vollkommener ausgestaltet und die Verpfändungsmöglichkeiten auf ein Höchstmass gesteigert."

Die moderne Rechtsordnung mit Freiheit des Eigentums und Verschuldungsfreiheit im Gegensatz zur gebundenen Wirtschaft der vorkapitalistischen Periode wirkte sich nicht wie erhofft zum Segen, sondern zum Fluch der bäuerlichen Bevölkerung aus.

„Das Grundpfand vervielfältigt in seiner modernen Ausgestaltung, d. h. sobald es sich loslöst von der Idee der blossen Sicherung eines persönlichen Schuldverhältnisses und zum selbständigen Bodenwerte wird, die Wege auf denen die *wirtschaftlichen Wohltaten des Grund und Bodens* grossen Massen zugänglich gemacht werden können."[2])

Die wachsende Verschuldung war so lange nicht generell gefährlich als die Erträgnisse infolge steigender Roherträge, Boden- und

---

[1]) Verschuldung und Entschuldung der Landwirtschaft. Basel 1937, S. 4.

[2]) Erläuterungen zum *Vorentwurf des Eidg. Justizdepartementes*, S. 195 f. zit. bei WIELAND „Zur Vereinheitlichung des Grundpfandrechtes" 1903. S. 26. WIELAND schreibt dazu: Der Rückblick auf die hinter uns liegenden Jahre einer ins Masslose getriebenen Bodenspekulation mit darauf folgender Krisis dürfte kaum dazu aufmuntern, die Mobilisierung als an erster Stelle stehendes Ziel anzusehen."

Produktenpreise fortwährende Steigerungen erfuhren und die Möglichkeit bestand, einen Teil der Produkte im Ausland abzusetzen[1]).

In Krisenzeiten wurde man sich jedoch der Gefahr bewusst, die in einer zu hohen Agrarverschuldung lag.

Die Krise der 1880er Jahre, die zum finanziellen Zusammenbruch vieler Betriebe führte lenkte die Aufmerksamkeit der Behörden und des Volkes von Baselland auf das Problem der Hypothekarverschuldung der Landwirtschaft. Nachdem in den Jahren 1879—1884 die Anzahl der Konkurse eine bis dahin nie gekannte Höhe erreicht hatte, wurde auf Interpellationen im Landrat hin 1889 eine volkswirtschaftliche Enquête durchgeführt.

Die Regierung betrachtete jedoch die Verschuldungsverhältnisse nicht als sehr ungünstig und sah keine Veranlassung zu intervenieren. „Wenn nun aber auch unsere volkswirtschaftliche Lage nicht als eine besonders günstige bezeichnet werden kann, so ist dieselbe nicht der Art, dass sie zur Zeit irgendwie Anlass zur Beunruhigung bieten könnte oder aber die Ergreifung von ausserordentlichen Massnahmen notwendig machen würde"[2]). Die wirtschaftliche Situation gebot allerdings noch nicht rigoros einzugreifen, die durch die Agrarkrise brotlos gewordenen Volksschichten wurden aufgesogen durch die rasch aufblühende Industrie und die mit der Verkehrsverdichtung entstehenden Unternehmungen. Die Arbeitslosigkeit war nur eine partielle ebenso wie die Landwirtschaftskrise nur temporär war und die Möglichkeit bestand durch besseren Zollschutz für einen grossen Teil der Betriebe die Rendite wieder herzustellen.

Trotzdem wurden schon in der liberalen Periode die einer zu hohen Verschuldung innewohnenden Gefahren gesehen und *Mittel und Wege zu ihrer Verhütung vorgeschlagen.*

Wir führen nur die für Baselland wichtigen Vorschläge an:

1. *Das Prinzip der Zwangsamortisation* der Hypotheken durch Annuitätenzahlungen, das in den ersten Statuten der Basellandschaftlichen Hypothekenbank 1849 durch J. J. Speiser normiert worden war. Diese Bestimmung wurde 1873 aufgehoben, ebenso wie die *Beleihungsgrenze* und damit eine schrankenlose Kreditgewährung ermöglicht.

---

[1]) Salin, Wirtschaft und Staat, S. 130. Im 19. Jahrhundert zur Zeit des hochkapitalistischen Aufschwunges war es angängig und zweckmässig, die Möglichkeiten der Kreditaufnahme zu vermehren und auszuweiten.

[2]) Bericht des Regierungsrates an den Landrat über das Ergebnis der volkswirtschaftlichen Enquête, S. 6.

2. *Die Bodenreformbewegung* von Stefan Gschwind. Oberwil 1892. Der Zweck des Initiativbegehrens war die Verstaatlichung (richtiger Kommunalisierung) des Grund und Bodens durch das Mittel des *Hypothekenmonopols*. Der Staat allein sollte Hypothekardarlehen geben können. (Amortisationsfonds der Gemeinden). Einer neuen Verschuldung wurden jedoch nur geringe Schranken gesetzt, ausser einer Beleihungsgrenze bei 75 % des durchschnittlichen Ertragswertes, der aber nicht näher bestimmt wurde.

   Die Motion betr. ein staatliches Hypothekenmonopol wurde vom Landrat abgelehnt. 1896 verwarf das Volk das Initiativbegehren betr. der Hypothekarreform. Der Gesetzesentwurf betr. „Einführung einer obligatorischen Amortisation, Aufstellung einer Verschuldungsgrenze, sowie eines Zinsfussmaximums für Hypothekardarlehen" vom Jahre 1897, wurde hauptsächlich infolge der heftigen Opposition der Kantonalbank vom Landrate nicht behandelt.

Damit hatte die bodenreformerische Bewegung in Baselland ihr Ende erreicht. Die auf möglichst vollkommene Durchführung der liberalen Ideen gerichtete Einstellung des Volkes war jedem staatlichen Interventionismus abhold.

Die Entschuldung der Landwirtschaft in neuester Zeit

Es kann sich hier nicht darum handeln, den ganzen Fragenkomplex und die Lösungsmöglichkeiten im Detail zu behandeln. Nur einige Probleme und Lösungsversuche sollen herausgegriffen werden.

Wir befassen uns nur mit der Entschuldung der Landwirtschaft, nicht der Entschuldung überhaupt. Das Problem der Entschuldung anderer Bevölkerungsklassen, wir meinen insbesondere des Kleingewerbes, ist bis jetzt noch wenig erörtert worden. In diesen Bevölkerungskreisen kann nicht von einer allgemeinen Überschuldung gesprochen werden. Wir haben wohl eine Reihe von Gewerbetreibenden festgestellt, die stark belastet sind (Baugewerbe in den Vororten, Kleingewerbe auf dem Lande); aber deren Lage ist nicht so, dass ihnen nicht mit anderen Mitteln als der Entschuldung geholfen werden könnte. Für das Gewerbe kommt zur Linderung der Notlage nicht Entschuldung in Betracht, sondern Arbeitsbeschaffung und Betriebsberatung. Der Prozess der Aufsaugung der Kleinbetriebe durch die Grossbetriebe kann mit einer Entschuldung nicht unterbunden

werden[1]), die mangelnde Konkurrenzfähigkeit des Gewerbebetriebes rührt nicht von seiner Verschuldung her.

Die notwendige Voraussetzung der Bodenverschuldung und des Bodenkredites ist die *Freiheit der Verfügung über Grund und Boden und das Bestehen eines Verkehrs in Grundstücken.* Die Freiheit der Verfügung ist Ausfluss des Privateigentums an Grund und Boden.

Wohl hat das Problem der Entschuldung der Landwirtschaft die Agrar- und Wirtschaftspolitiker schon seit Jahrzehnten beschäftigt, aber erst die Weltagrarkrise[2]) der 1930er Jahre liess die Situation so ernst werden, dass überall durch den Staat eingegriffen werden musste. Das gesamte landwirtschaftliche Einkommen in der Schweiz sank von 878 Millionen im Jahre 1929 auf 525 Millionen im Jahre 1934. Im selben Zeitraum sank das schweizerische Volkseinkommen von 9469 Millionen auf 7599 Millionen.

Das Problem der Erhaltung des Bauernstandes konnte auf dem Boden des Liberalismus nicht gelöst werden. In der Schweiz sowohl wie in den anderen Staaten war man gezwungen, das Prinzip der Freiheit des Eigentums, des Liegenschaftsverkehrs und der Verschuldung zu verlassen und die Rechtsgeschäfte an Grund und Boden und ganzen landwirtschaftlichen Betrieben weitgehenden Beschränkungen zu unterwerfen. Auf dem Gebiete des Agrarrechtes kehrt man zurück zur Gebundenheit der mittelalterlichen und feudalen Wirtschaftsordnung. Es ist nur eine natürliche Konsequenz dieser Entwicklung, wenn auch für die Nachkriegszeit die Lenkung der landwirtschaftlichen Produktion vorgesehen ist.

Die Wege, die eingeschlagen wurden, sind nicht überall dieselben, und der Grad der Gebundenheit variiert in den einzelnen Staaten[3]), aber es ist charakteristisch für die Agrarpolitik der Nachkriegs-

---

[1]) Die Frage, ob überhaupt die Verdrängung der Kleinbetriebe an Bedeutung zugenommen hat, kann hier nicht untersucht werden.

[2]) Vgl. Tabelle: Index der landwirtschaftlichen Produktenpreise im speziellen Teil. Das landwirtschaftliche Einkommen betrug: 1924 = 100, 1929 = 102, 1934 = 61. Howald, Ztschr. für schweiz. Statistik 1941, S. 187.

[3]) Das deutsche *Reichserbhofgesetz* hat folgende Zielsetzungen: Dem Bauern muss die Grundlage seiner Existenz, der Boden, gesichert bleiben. Er darf nicht durch die Beleihung zur Verkehrsware werden. Die Bauernhöfe sollen vor Überschuldung und Zersplitterung im Erbgang geschützt werden, damit sie dauernd als Erbe der Sippe in der Hand freier Bauern verbleiben. Erbhöfe müssen mindestens 7,5 ha und können höchstens 125 ha Fläche haben. Der Erbhof geht ungeteilt auf den Anerben über. Die Rechte der Miterben beschränken sich auf das übrige Vermögen des Bauern. Der Erbhof ist grundsätzlich unveräusserlich und unbelastbar. Er ist der Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen entzogen. Durch das Reichserbhofgesetz wird der bäuerliche Grund und Boden dem Rechts-

zeit, dass mit zollpolitischen Operationen allein die gefährdete Landwirtschaft nicht zu retten war[1]), dass vielmehr durchgreifende Massnahmen, die stark die persönliche Verfügungsgewalt des Einzelnen beschränkten unabwendbar wurden.

Notmassnahmen gegen die Überschuldung

Baselland

Die schwere Agrarkrise, von der man anfänglich annahm, dass sie nur temporären Charakter habe, d. h. die man für eine konjunkturell bedingte, nicht für eine Struktur-Krise hielt, zwang zu staatlichen Massnahmen. Dem Bundesbeschluss vom 30. September 1932 über eine vorübergehende Kredithilfe für notleidende Bauern Nachachtung verschaffend, erfolgte durch Landratsbeschluss vom 19. Dezember 1932 die *Gründung der Basellandschaftlichen Bauernhilfskasse*. Diese Kasse hat den Zweck, würdigen Bauernfamilien, die unverschuldet infolge der Wirtschaftskrise in eine Notlage geraten sind, finanziell beizustehen und sie in der Betriebsführung zu beraten. In erster Linie werden mit Hilfe der Bauernhilfskasse laufende Viehschulden und rückständige Zinsen abgelöst, während die Reduktion der Grundpfandschulden sehr gering ist[2]).

Schweiz

1928 wurde der schweizerischen Landwirtschaft ein Überbrückungskredit von 12,8 Millionen Franken gewährt. Einem grossen Teil der Landwirte war es aber infolge der sich verschärfenden Lage nicht möglich, die Kredite bis 1936, dem Liquidationsjahr der Bundeshilfe, zurückzubezahlen. In Baselland wurden 47 % der Darlehen zurückbezahlt.

Es wurden neue Massnahmen nötig[2]), die aber an der realen Situation der schweizerischen Landwirtschaft nichts ändern konnten,

---

verkehr unter Lebenden entzogen. Das Eigentum am Erbhof ist dinglich gebunden. Der Bauer wird gezwungen, an Stelle von Realkredit, Personalkredit in Anspruch zu nehmen. Soll die Landwirtschaft dabei nicht verkümmern, so müssen neue Kreditformen geschaffen werden.

[1]) Salin, loc. cit., p. 95. „Auch der höchste Zoll vermag bei freier Marktwirtschaft mit Sicherheit nur einen Gebietsschutz zu gewährleisten; einen Preisschutz bietet er nur dann, wenn im geschützten Gebiet der Bedarf nicht aus eigenem Angebot gedeckt werden kann ..."

[2]) Vgl. Bundesbeschluss über vorübergehende rechtliche Schutzmassnahmen für notleidende Bauern vom 28. Oktober 1934 und 23. Dezember 1936 und Bericht der Bauernhilfskasse von 1934 und folgende.

wohl wurden viele Eigentümer in mehr oder weniger weitgehendem Masse von ihren Kurrentschulden und von rückständigen Zinsen befreit, die Pfandkapitalforderungen dagegen sind überall, nicht nur in Baselland, nahezu in vollem Umfange bestehen geblieben.

Die von der *Frankenabwertung* erwarteten günstigen Auswirkungen erfüllten sich nicht.

Eine erste agrarpolitische Massnahme von Bedeutung war die vom Bundesrate, im Anschluss an die Abwertung, eingeführte *Sperrfrist von 6 Jahren* zum Wiederverkauf der nach dem 1. Januar 1934 erworbenen Liegenschaften. Diese war geeignet, die wilde *Bodenspekulation einzudämmen*[1]).

Der *Bundesbeschluss über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Verschuldung sowie zum Schutze der Pächter* vom 19. Januar 1940. Dieser Beschluss brachte nun weitgehende Einschränkungen im gesamten Grundstückverkehr, im Belehnungswesen, im Rechtswesen und in der Gütervermittlung (Verunmöglichung des Erwerbes landwirtschaftlicher Grundstücke durch Nichtlandwirte, zwangsweise Einführung des bäuerlichen Erbrechtes!). Durch diesen Bundesbeschluss, dessen Handhabung insbesondere im unteren Kantonsteil nicht ohne Härten vor sich geht, (Schwierigkeit der Unterscheidung zwischen landwirtschaftlichem Boden und Bauland, Fragen der Siedelungspolitik) wurde das im Entschuldungsgesetz normierte neue Bodenrecht grossenteils schon verwirklicht.

Das Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 12. Dezember 1940

Aus Berechnungen des Bauernsekretariates und des eidgenössischen statistischen Amtes ergibt sich, dass in der Schweiz 20 000 Betriebe, das ist etwa der zehnte Teil aller nach Art und Umfang für die Entschuldung überhaupt in Betracht fallenden Betriebe, schwer verschuldet und daher von der Zwangsverwertung bedroht sind[2]).

Es musste daher ein Weg gefunden werden, die Pfandlasten herabzumindern.

---

[1]) Art. 218 OR wurde dadurch vorübergehend ausser Kraft gesetzt.

[2]) Die Basellandschaftliche Bauernhilfskasse nahm 1936 an, dass in Baselland ca. 150 Betriebe auf Entschuldung angewiesen seien.

Das Gesetz sieht nicht eine generelle Entschuldung vor, sondern der Eigentümer hat ein Gesuch um Entschuldung zu stellen[1]).

Der Zweck der Entschuldung besteht darin, die Schuldenlast auf ein Mass zu reduzieren, dass der Betriebsinhaber, unter Einrechnung einer angemessenen Rendite für das investierte Kapital und einer angemessenen Entschädigung für den Arbeitsaufwand, die noch verbleibenden Schulden zu verzinsen imstande ist.

Hiervon ausgehend wird die *Verschuldungsgrenze auf den objektiven Ertragswert festgesetzt*, der bei landesüblicher Bewirtschaftung, in einer der Schatzung vorausgegangenen längeren Wirtschaftsperiode, durchschnittlich zu 4 % verzinst werden konnte. In speziellen Fällen darf der für die Entschuldung massgebende Schätzungswert den Ertragswert um maximal 25 % übersteigen.

Auf Grund dieses Schatzungswertes sind die gedeckten Pfandforderungen festzustellen (inkl. rückständige pfandversicherte Zinsen).

Die juristische und finanzielle Schwierigkeit des Entschuldungsproblems ist die Behandlung dieser nach der Schätzung ungedeckten Forderungen.

a. Alle Forderungen, welche jenseits des doppelten Schätzungswertes liegen verlieren das Pfandrecht, sie werden in das mit der Entschuldung kombinierte Nachlassverfahren einbezogen und mit der Nachlassdividende abgefunden.

b. Diejenigen Hypotheken dagegen, welche das Pfand zwischen 100 % und 200 % des Schätzungswertes belasten, sind durch während 20 Jahren zu leistende Amortisationen abzutragen, wobei die Tilgungsraten je nach dem Grade der Sicherheit gestuft sind. (Siehe darüber die Art. 16—22 des Gesetzes über die Entschuldung.)

Da diese Leistungen vom Schuldner allein niemals aufzubringen sind, hat hier die Gesamtheit zu intervenieren. Die Tilgungsraten sind zur Hälfte aus öffentlichen Geldern aufzubringen und zwar durch Vermittlung der von den Kantonen zu diesem Zwecke zu schaffenden *Tilgungskassen*.

Voraussetzung, dass überhaupt an die Entschuldung gegangen werden kann, ist somit die Schaffung einer Tilgungskasse. In Basel-

---

[1]) Es können nur landwirtschaftliche Heimwesen, die für den Eigentümer und seine Familie die wesentliche wirtschaftliche Existenzgrundlage bilden (Art. 10 [1]) entschuldet werden. Die Notlage darf durch den Eigentümer nicht selbst verschuldet sein.

land ist beabsichtigt, diese Kasse der schon bestehenden Bauernhilfskasse anzugliedern[1]).

Ebenso wichtig wie die Massnahmen zur Entschuldung scheinen uns die **Bestimmungen zur Verhütung neuer Überschuldung.** Um diesen Zweck zu erreichen, waren rigorose Eingriffe in das geltende Zivilrecht notwendig.

Spezielle Massnahmen

Der entschuldete Landwirt wird von Rechtswegen während 25 Jahren einer durch die Tilgungskasse auszuübenden Aufsicht unterworfen, er ist bürgschaftsunfähig. Zur gültigen Verpfändung von Aktiven bedarf er der Zustimmung der Aufsichtsperson[2]).

Allgemeine Massnahmen zur Verhütung neuer Überschuldung der gesamten schweizerischen Landwirtschaft

1. Die Belastungsgrenze:

Landwirtschaftliche Liegenschaften können nur bis zur Höhe des nach diesem Gesetze ermittelten Schätzungswertes mit Grundlasten und Pfandrechten belastet werden.

Die Frage der Zweckmässigkeit der Belastungsgrenze war von jeher verschieden beantwortet worden. Selbstverständlich war man im Zeitalter des Liberalismus dieser Beeinträchtigung der persönlichen Freiheit abhold[3]). Heute wird allgemein eingesehen, dass die bedenkenlose Belastung des Grund und Bodens mit immer neuen Schulden sich für die Landwirtschaft verhängnisvoll auswirken muss. Gegen die Belastungsgrenze wird hauptsächlich der Einwand erhoben, dass sie talentierte aber mittellose Landwirte vom Erwerb guter Bauerngüter ausschliesse. Wir sind der Ansicht, dass durch die Belastungsgrenze die Verkehrswerte resp. die Bodenpreise gedrückt werden, so dass zum Erwerb von landwirtschaftlichem Boden kein

---

[1]) Vgl. für weiteres: Entschuldungsgesetz und Haab, loc. cit.

[2]) Vgl. Entschuldungsgesetz, Art. 69 ff.

[3]) Aereboe, Agrarpolitik, S. 506, bezeichnet die Verschuldungsgrenze als weltfremd, wirtschaftsfeindlich und verwerflich. Brentano: Agrarpolitik fordert die Beseitigung aller Schranken, die der Überführung des Bodens in die „Hand des tüchtigsten Wirtes" entgegenstehen. Dagegen bezeichnete Huber schon in den „Betrachtungen über die Reform des schweiz. Grundpfandrechtes" 1898, die Steigerung des Bodenkredites im Interesse des Landwirtes und die Beschränkung der übermässigen Ausnutzung des Kredites zum Schutze des Landwirtes als Hauptziele bei der Ausgestaltung des Rechtes. Vgl. auch Rodbertus, Zur heutigen Kreditnot des Grundbesitzes, 1868.

sehr grosses den Ertragswert übersteigendes Eigenkapital mehr nötig sein wird. In der ersten Zeit werden allerdings gewisse Härten entstehen. Durch die Belastungsgrenze soll jedoch gerade eine gewisse Selektion der Nachfrage erreicht werden.

2. Das bäuerliche Erbrecht wird obligatorisch erklärt

Ein landwirtschaftliches Gewerbe soll einem Erben ungeteilt zugewiesen und zum Ertragswerte angerechnet werden[1]). Wir haben in unseren Untersuchungen festgestellt, dass die Erbverschuldung in den letzten Jahrzehnten rasch angestiegen ist. Durch die Obligatorisch-Erklärung des bäuerlichen Erbrechtes wird diese Gefahr neuer Überschuldung begrenzt[2]) und zugleich die weitere Parzellierung der Grundstücke und Aufspaltung von Heimwesen grösseren Hemmungen ausgesetzt. Dies ist für die Realteilungsgebiete von weittragender Bedeutung.

Es ist aber zu berücksichtigen, dass die weichenden Erben gegenüber dem Übernehmer stark benachteiligt werden. In kinderreichen Familien kann die ihnen zufallende Erbabfindung so gering sein, dass es den andern Bauernsöhnen nur schwer möglich sein wird ein neues Gewerbe zu übernehmen. Die Obligatorisch-Erklärung des bäuerlichen Erbrechtes wird vermutlich die Abwanderung vom Lande in die Stadt begünstigen.

Das bäuerliche Erbrecht in Verbindung mit der Belastungsgrenze wird aber die *Erhaltung der bestehenden Betriebe sichern* und zugleich einen starken Schutz gegen neue Überschuldung gewährleisten.

3. Die gesamthafte sowie die stückweise Veräusserung landwirtschaftlicher Grundstücke während einer Frist von 6 Jahren vom Zeitpunkte des Erwerbes des Eigentums an ist verboten.

Durch diese Bestimmung soll die gewerbsmässige Spekulation mit landwirtschaftlichen Grundstücken unterbunden werden, sie wird ebenfalls zu einer Verringerung der Nachfrage und damit zur Senkung der Bodenpreise beitragen.

---

[1]) Vgl. dazu ZGB Art. 621.

[2]) Brentano, Agrarpolitik, wendet sich besonders gegen das Anerbenrecht, da dieses infolge der Verschärfung des Monopolcharakters des Bodens zu einer Erhöhung der Bodenpreise führen müsse. (Schutz der Fideikommisse.)

Die Massnahmen zur Verhütung neuer Überschuldung werden somit speziell folgende Wirkungen haben:

1. Die Ertragswertschätzung landwirtschaftlicher Betriebe verhindert übertriebene Wertschätzungen,
2. Die Bodenpreise werden wahrscheinlich gesenkt,
3. Die weitere Zersplitterung landwirtschaftlicher Betriebe wird verhindert,
4. Die Belastungsmöglichkeiten werden eingeschränkt,
5. Die Abwanderung der ländlichen Überschussbevölkerung nach der Stadt wird gefördert.

Wie oben ausgeführt, bedeutet das Gesetz eine entschiedene Abkehr von den bisherigen Auffassungen, indem die *Bewegungsfreiheit des Eigentümers in weitgehendem Masse eingeschränkt wird.* Wir dürfen ruhig von einer Neugestaltung des Agrarrechtes sprechen.

Die Referendumsfrist ist unbenützt abgelaufen; es zeigt sich darin die Abkehr von den Anschauungen des 19. Jahrhunderts und die Einsicht, dass eine durchgreifende Lösung dieses agrarpolitischen Problems ohne staatliche Intervention und ohne Opfer aller Beteiligten nicht durchzuführen ist. Zugleich kann man sich aber des Eindrucks nicht erwehren, dass weiten Bevölkerungskreisen die neue — um nicht zu sagen mittelalterlich gebundene — Einstellung dieses Bodenrechtes nicht zum Bewusstsein gekommen ist.

Das Gesetz ist noch nicht in Kraft getreten, die Beurteilung seiner volkswirtschaftlichen Auswirkungen ist noch nicht möglich. Es wird sich insbesondere zeigen müssen, ob dadurch ausser der Entschuldung der Landwirtschaft und der Besitzfestigung auch eine Senkung der Agrarproduktenpreise[1]) und ein Abbau der landwirtschaftlichen Subventionen möglich wird. Das hängt jedoch in weitem Masse von der Gestaltung der Nachkriegswirtschaft und den dabei für die Agrarpolitik massgebenden Richtlinien ab.

---

[1]) Dies wird vom Bauernsekretariat in seinem Gutachten betr. die Entschuldung als ausgeschlossen betrachtet. Vgl. Howald, „Gegenwarts- und Zukunftsaufgaben der schweizerischen Agrarpolitik" in der „Festgabe für F. Mangold" und Wahlen, „Landwirtschaftliche Nachkriegsprobleme" (Ztschr. für schweizerische Statistik und Volkswirtschaft 1942, Nr. 5).

ANHANG

Tabellarische Übersichten

Gemeinde Arisdorf

	1913		1939	
	Kataster	Hypotheken	Kataster	Hypotheken
Bürgergemeinde	349 000	—	394 800	50 000
Korporationen	59 100	2 800	137 505	84 500
davon Auswärtige	*47 000*	—	*67 120*	*15 200*
Einzelhöfe über 10 ha	961 625	560 700	1 465 430	1 062 000
Auswärtige Besitzer	—	—	*109 420*	—
Einzelhöfe 5—10 ha	278 825	210 600	309 390	293 000
Dorfbauernbetr. über 10 ha	378 315	212 300	527 900	328 000
Dorfbauernbetr. 5—10 ha	590 120	329 900	907 945	702 210
Kleinbauernbetr. 1—5 ha.	482 216	219 750	680 680	412 254
Auswärtige Besitzer	—	—	*41 310*	*22 000*
Gasthöfe	223 825	76 000	294 970	280 100
dav. auswärtige (2) Besitzer	—	—	*138 910*	*142 500*
Handlungen	178 210	124 200	221 780	210 500
Dorfhandwerker	175 225	128 100	285 020	225 850
Arbeiter — 1 ha	82 320	38 100	168 505	151 250
Nichtlandw. Private	96 775	17 200	132 855	72 090
Parzellenbesitz Auswärtiger	*235 630*	*53 700*	*56 200*	*26 000*
Totalkataster	4091 180	1973 350	5 582 980	3 897 754
davon auswärtige Besitzer	*282 630*	*53 700*	*412 960*	*205 700*

Anteil der einzelnen Berufsgruppen

	Kataster		Zunahme *)	Hypotheken		Zunahme *)
	1913	1939		1913	1939	
Betriebe über 10 ha.	1339 940	1993 330	49,8	773 000	1390 000	80,3
Betriebe 5—10 ha	868 945	1217 335	40,1	540 500	995 210	82
Betriebe 1—5 ha	482 216	680 680	42	219 750	412 254	88,2
Total Landwirte	2691 101	3891 345	44,3	1533 250	2797 464	82
Gewerbetreibende	577 260	801 770	39,8	328 300	716 450	118
Parzellenbesitzer in Arisdorf	179 095	301 360	69	57 300	223 340	287

*) Prozentuale Zunahme seit 1913.

Die Hypothekarverschuldung im Kanton Baselland

Jahr	Hypotheken	Schatzung	Verschuldung		
			in %	pro Kopf	pro ha
1870	39 175 000	—	—	725	915
1889	68 816 664	141 839 802	49	1 103	1 616
1939	480 721 433	762 048 839	64	5 120	11 250

Die Hypothekarverschuldung

Bezirk	Jahr	Hypotheken	Kataster-Schatzung	Verschuldung		
				%	pro Kopf	pro ha
		Franken			*Franken*	
Arlesheim	1870	10 900 000			704	1 122
	1889	20 252 778	44 767 698	45	924	2 110
	1914	75 651 833	126 166 443	60		7 860
	1920	100 800 660	150 212 229	67	2 757	10 500
	1930	224 643 715	303 997 488	74	4 956	23 350
	1939	274 352 756	407 679 451	67	5 903	28 500
Liestal	1870	7 935 000			604	926
	1889	17 215 760	39 107 516	44	1 174	2 030
	1914	39 621 071	75 786 345	52		4 900
	1920	50 218 561	87 243 060	58	2 663	5 850
	1930	85 933 455	137 371 106	63	4 150	10 010
	1939	104 597 895	180 606 630	58	4 875	12 200
Sissach	1870	12 100 000			785	872
	1889	18 040 126	35 308 247	51	1 149	1 294
	1914	35 913 406	71 987 654	50		2 580
	1920	40 885 596	76 072 024	54	2 360	2 935
	1930	55 348 998	100 242 837	63	3 237	3 965
	1939	64 668 355	112 682 077	58	3 820	4 650
Waldenburg	1870	8 240 000			840	785
	1889	13 308 000	22 656 341	58	1 378	1 259
	1914	24 268 553	37 835 777	64		2 300
	1920	26 625 061	41 171 923	65	2 754	2 520
	1930	35 079 522	55 603 383	63	3 713	3 321
	1939	37 102 427	61 080 681	61	3 962	3 550

Gemeinde	1889					1914				19	
	Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung %	Verschuldung pro Kopf	Verschuldung pro ha	Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung %	Verschuldung pro ha	Hypothekenbestand	Schatzung
	Franken			*Franken*		*Franken*			*Fr.*	*Franken*	
Biel-Benken	416 660	1 565 307	26	713	1 040	896 043	2 410 870	37	2 180	1 060 144	2 421 325
Ettingen	713 926	1 835 885	40	950	1 129	2 218 926	3 707 830	60	3 510	1 469 635	3 818 212
Pfeffingen	315 640	1 281 383	24	1 062	634	1 193 373	2 356 900	51	3 975	1 328 764	2 416 000
Schönenbuch	194 865	514 032	38	829	1 443	332 267	873 070	38	2 475	274 093	879 395
Therwil	956 158	1 930 000	50	996	1 261	1 808 954	4 473 060	40	2 380	2 299 534	5 087 760
Aesch	1 784 218	3 155 200	57	1 147	2 444	5 125 865	7 152 720	72	7 035	7 490 806	8 503 260
Arlesheim	836 788	4 741 400	17	784	1 208	4 995 430	14 816 890	34	7 220	7 839 291	17 496 235
Bottmingen	911 142	1 659 530	55	1 219	3 037	1 852 918	4 192 000	44	6 180	2 186 406	4 952 000
Muttenz	2 406 185	6 550 860	37	1 144	1 445	5 569 988	13 484 810	42	3 345	7 188 836	16 877 955
Oberwil	1 381 732	2 426 320	57	1 212	1 749	5 521 400	8 013 300	69	6 985	7 173 505	9 411 058
Reinach	923 154	2 362 000	38	930	1 323	3 326 511	5 064 718	66	4 770	5 334 851	6 427 704
Allschwil	2 026 309	4 043 350	49	843	2 276	8 685 875	16 717 780	52	9 760	11 325 857	18 593 367
Binningen	3 561 024	5 629 866	63	851	7 984	14 935 180	18 852 560	79	33 500	17 484 907	22 565 700
Birsfelden	2 702 524	4 058 500	67	755	10 767	10 920 925	12 426 100	88	4 350	14 695 386	15 789 970
Münchenstein	1 122 453	3 014 065	37	825	1 561	8 257 976	11 623 835	71	11 480	12 648 649	14 972 290

im Bezirk Arlesheim

20			1930					1939				
Verschuldung			Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung			Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung		
%	pro Kopf	pro ha			%	pro Kopf	pro ha			%	pro Kopf	pro ha
	Franken		*Franken*			*Franken*		*Franken*			*Franken*	
44	1 859	2 585	1 495 913	3 708 031	40	2 679	3 652	1 461 155	4 277 200	34	2 505	3 560
65	2 159	3 907	4 236 144	6 241 330	68	3 915	6 708	5 318 192	6 911 925	77	4 932	8 414
55	3 273	2 756	2 267 093	3 340 670	68	4 854	4 708	2 634 632	3 460 942	76	6 213	5 466
31	1 066	2 030	826 341	1 501 983	55	2 948	6 140	1 110 846	1 823 880	60	3 752	8 228
45	2 125	3 027	4 071 769	8 411 950	48	3 383	5 372	4 649 151	10 960 850	42	3 874	6 388
88	2 927	10 261	12 787 261	19 362 060	66	4 552	17 540	15 774 455	20 812 870	76	5 581	21 638
45	3 335	11 328	17 810 605	27 934 720	64	5 555	25 910	22 187 911	37 383 320	59	6 580	32 050
44	2 215	7 288	5 793 068	9 552 050	61	4 848	19 327	6 339 287	12 603 930	50	5 460	21 105
43	2 202	4 317	22 542 795	28 229 656	80	4 539	13 540	28 406 802	52 233 520	54	4 930	11 055
76	3 599	9 080	9 311 982	14 408 190	65	4 218	11 780	11 559 661	18 791 180	61	5 376	14 632
83	2 933	7 643	14 994 573	17 441 226	86	5 870	21 485	18 513 053	22 819 085	81	6 633	26 522
61	2 471	12 725	37 658 859	51 199 192	74	5 261	42 310	45 036 884	63 729 370	71	6 187	50 603
78	2 678	39 203	32 367 326	46 500 830	70	4 753	72 500	42 103 918	64 191 709	66	6 237	94 403
93	2 730	58 547	31 453 839	30 787 650	102	5 093	125 350	35 017 075	38 829 970	90	6 076	139 510
85	3 480	17 592	27 026 139	35 377 950	77	5 843	37 605	34 239 728	48 849 700	70	6 842	47 621

Gemeinde	1889					1914				19	
	Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung %	Verschuldung pro Kopf	Verschuldung pro ha	Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung %	Verschuldung pro ha	Hypothekenbestand	Schatzung
	Franken			*Franken*		*Franken*			*Fr.*	*Franken*	
Bubendorf	1 479 730	3 115 041	48	1 033	1 333	2 937 227	5 014 350	59	2 660	2 888 002	5 127 351
Lupsingen	272 760	603 800	45	737	877	506 510	1 159 390	44	1 630	476 553	1 179 850
Ramlinsburg	248 910	518 100	48	822	1 131	487 588	843 300	58	2 210	435 810	852 600
Seltisberg	372 130	889 530	42	787	1 050	718 005	1 361 590	53	2 020	679 406	1 436 955
Ziefen	662 330	1 804 760	36	721	857	1 354 007	3 255 770	42	1 733	1 384 996	3 318 285
Arisdorf	1 260 890	3 670 592	34	1 730	1 260	2 106 555	4 182 660	50	2 107	2 373 303	4 295 810
Giebenach	277 830	488 600	57	1 398	2 088	551 033	867 720	64	4 124	459 159	908 705
Hersberg	100 540	188 000	54	1 095	605	381 637	525 100	72	2 288	342 400	602 960
Augst	462 140	848 800	55	1 096	2 835	946 665	8 253 460	11	5 780	1 370 712	8 927 000
Frenkendorf	1 054 850	1 720 783	61	989	2 292	2 238 735	3 844 245	58	4 850	2 651 513	4 246 591
Füllinsdorf	780 560	1 803 900	43	763	1 689	1 894 913	3 584 320	53	4 100	1 589 445	3 964 190
Lausen	1 347 570	1 661 420	81	1 467	2 423	2 482 403	4 194 640	59	4 460	2 545 510	4 709 850
Liestal	6 855 090	16 222 280	42	1 413	3 713	16 144 812	23 685 950	68	8 750	20 969 884	28 014 348
Pratteln	2 040 430	5 571 910	37	1 042	1 905	6 870 979	15 013 850	46	6 410	12 051 866	19 658 565

im Bezirk Liestal

0			1930					1939				
Verschuldung			Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung			Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung		
%	pro Kopf	pro ha			%	pro Kopf	pro ha			%	pro Kopf	pro ha
	Franken		*Franken*			*Franken*		*Franken*			*Franken*	
56	2 210	2 674	4 125 634	7 147 033	57	3 040	3 704	4 876 790	7 853 250	62	3 628	4 400
40	1 342	1 532	839 406	1 455 883	58	2 290	2 699	976 281	1 568 300	62	2 846	3 139
51	1 709	1 981	584 125	1 012 560	58	2 575	2 655	701 000	1 121 535	62	3 275	3 186
47	1 369	1 931	946 313	1 717 430	55	1 954	2 665	1 188 127	1 967 170	60	2 675	3 346
42	1 597	1 771	1 902 325	4 426 710	43	2 095	2 432	1 959 951	4 576 010	42	2 250	2 506
55	3 464	2 373	3 710 079	5 226 700	71	5 250	3 712	3 897 754	5 582 970	69	5 513	3 898
51	1 940	3 426	566 299	1 012 955	56	2 675	4 257	762 659	1 215 480	62	3 972	5 734
57	3 141	2 062	325 909	717 940	45	3 045	2 963	414 109	703 780	58	4 501	2 494
15	2 258	8 358	2 307 551	10 550 742	21	3 582	14 422	2 697 168	11 688 564	23	4 458	16 857
63	1 791	5 739	5 202 238	7 933 100	65	3 220	11 260	6 451 621	10 693 020	60	3 568	13 964
40	1 481	3 440	2 376 791	5 909 752	40	2 060	5 166	5 881 021	6 710 959	87	5 450	12 784
54	2 297	4 570	4 525 080	8 378 290	54	3 295	8 153	5 248 388	10 863 390	48	3 527	9 439
75	3 314	11 540	33 961 421	45 927 190	74	5 070	20 220	41 479 491	62 884 450	65	5 781	22 400
61	3 078	11 240	24 560 280	35 954 821	68	5 130	22 920	28 063 531	53 177 758	52	5 540	26 203

Gemeinde	1889					1914*				19	
	Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung %	Verschuldung pro Kopf	Verschuldung pro ha	Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung %	Verschuldung pro ha	Hypothekenbestand	Schatzung
	Franken			*Franken*		*Franken*			*Fr.*	*Franken*	
Anwil	247 997	531 660	46	707	648	485 687	1 219 530	40	1 280	537 922	1 186 140
Häfelfingen	456 141	703 420	65	1 406	1 148	878 366	1 375 150	64	2 210	935 056	1 399 650
Hemmiken	322 422	941 370	34	946	952	497 925	1 435 795	35	1 478	541 122	1 444 378
Rünenberg	447 579	1 079 180	42	733	893	987 464	2 393 000	41	1 960	1 073 075	2 453 630
Wenslingen	505 446	1 360 000	37	808	860	876 825	2 162 350	41	1 498	872 211	2 201 850
Wittinsburg	334 782	517 301	65	1 236	1 046	591 242	982 925	60	1 988	701 857	1 034 090
Kilchberg	41 529	378 000	11	335	261	195 999	721 250	27	1 365	174 899	728 050
Oltingen	369 922	1 029 550	36	708	607	602 475	1 766 540	34	990	666 550	1 822 320
Rothenfluh	664 694	2 045 940	33	952	607	1 078 910	3 123 095	34	982	1 160 546	3 152 890
Zeglingen	625 721	1 253 700	49	1 128	790	739 684	2 369 280	31	930	753 687	2 506 900
Buckten	560 466	500 000	112	1 582	2 802	848 001	1 235 770	69	5 660	1 008 891	1 367 700
Diepflingen	185 147	334 930	55	773	1 290	458 390	741 700	62	3 200	567 060	780 240
Känerkinden	362 497	356 250	101	1 908	2 453	609 557	860 085	70	4 148	602 370	891 010
Läufelfingen	1 002 797	1 413 350	71	1 320	1 228	1 939 246	3 537 850	55	2 400	2 474 996	3 706 250
Rümlingen	393 259	411 200	95	1 794	1 724	609 920	1 077 540	57	2 660	706 010	1 177 860
Thürnen	465 603	976 470	48	1 464	2 060	783 879	1 506 240	52	3 495	874 679	1 597 425
Böckten	389 561	814 702	47	957	1 707	747 906	1 409 560	53	3 300	798 969	1 449 795
Itingen	528 372	958 872	55	966	1 687	1 250 212	1 913 525	65	4 002	1 034 894	2 138 700
Ormalingen	1 213 242	1 932 490	62	1 394	1 752	1 708 662	3 798 235	45	2 460	1 687 791	3 771 170
Rickenbach	284 682	865 000	33	953	976	755 100	1 656 365	46	2 605	628 420	1 707 010
Tecknau	165 313	414 462	40	1 094	707	310 373	961 143	32	1 315	407 023	900 241
Tenniken	510 589	905 150	57	1 233	1 093	984 132	1 648 410	59	2 110	927 439	1 650 069
Zunzgen	653 008	1 425 787	46	986	952	1 694 446	3 474 030	49	2 460	1 876 005	3 564 390
Buus	797 918	1 713 590	46	1 362	903	1 747 884	3 301 540	53	1 980	1 733 306	3 523 050
Maisprach	848 170	1 451 995	58	1 552	1 710	1 256 691	2 304 696	54	2 510	1 303 700	2 320 766
Nusshof	136 247	228 830	59	927	793	381 412	472 950	81	2 225	397 280	498 720
Wintersingen	747 413	1 474 730	50	1 397	1 114	1 267 812	2 617 390	48	1 892	1 464 838	2 618 620
Gelterkinden	2 183 790	4 544 320	48	1 213	2 237	5 089 351	9 674 590	53	5 200	6 639 409	11 031 210
Sissach	2 597 819	4 746 000	55	1 162	2 922	6 535 847	12 247 120	53	7 395	8 335 587	13 447 900

* Für 1914 sind keine genauen Bevölkerungsziffern vorhanden; es wurde daher von einer Berechnung der Hypothekar-

im Bezirk Sissach

)			1930					1939				
Verschuldung			Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung			Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung		
%	pro Kopf	pro ha			%	pro Kopf	pro ha			%	pro Kopf	pro ha
	Franken		*Franken*			*Franken*		*Franken*			*Franken*	
8	1 410	1 518	781 556	1 319 386	59	2 364	2 055	824 139	1 477 770	56	2 472	2 166
7	2 360	3 302	1 108 076	1 695 678	65	4 523	2 792	1 146 180	1 715 706	67	4 678	2 885
8	1 605	2 108	704 524	1 659 989	42	3 155	2 076	724 669	1 700 007	43	2 919	2 136
3	2 125	1 970	1 331 542	2 882 750	46	2 542	2 658	1 372 652	2 894 380	48	2 742	2 742
0	1 490	1 670	1 239 458	2 957 465	45	2 452	2 103	1 375 837	3 271 265	42	2 758	2 340
0	2 340	3 060	681 362	1 377 966	40	3 196	2 124	697 532	1 393 480	50	3 272	2 179
4	1 205	1 115	253 299	931 171	27	1 782	1 581	273 500	966 210	28	2 118	1 716
6	1 090	1 378	777 906	2 226 200	35	1 813	1 274	875 851	2 410 450	36	2 005	1 437
8	1 035	1 998	1 760 967	3 743 551	47	3 079	1 615	2 052 987	3 957 170	51	3 590	1 838
0	952	1 468	964 711	3 106 850	31	1 994	1 218	1 071 150	3 464 020	31	2 323	1 353
3	6 740	2 390	1 420 640	1 822 740	78	3 253	9 548	1 738 790	2 066 400	84	4 270	11 640
2	3 960	2 315	560 290	972 159	58	3 076	3 919	620 700	1 022 830	62	3 383	4 383
8	4 110	3 003	923 110	970 780	94	4 523	6 280	1 009 410	1 033 295	99	5 020	6 831
7	3 065	2 500	3 620 500	6 168 660	59	3 524	4 444	3 982 455	7 111 660	56	3 937	4 883
0	3 100	3 580	981 218	1 100 450	89	5 080	4 305	1 084 940	1 239 430	89	5 569	4 762
5	3 890	2 530	1 263 819	1 893 230	67	3 381	5 620	1 464 719	2 070 990	71	4 313	6 500
5	3 500	2 015	949 680	1 730 170	55	2 522	4 165	1 302 530	2 163 340	60	3 652	5 721
8	3 310	1 810	1 448 649	2 504 000	58	2 737	4 628	1 708 159	2 911 825	60	3 162	5 458
5	2 440	1 850	2 251 855	4 449 192	51	2 476	3 254	2 244 885	4 882 223	46	2 717	3 245
7	2 160	2 075	1 023 583	2 209 820	46	3 346	3 528	1 156 674	2 062 570	56	4 281	3 983
5	1 740	1 265	743 922	1 531 811	49	2 112	3 177	923 592	1 707 620	54	2 592	3 943
6	1 980	2 360	1 135 080	2 209 174	51	2 943	2 432	1 367 882	2 477 933	55	3 562	2 930
2	2 730	5 230	2 445 746	4 495 710	54	3 114	3 562	2 868 200	5 102 070	56	3 458	3 905
9	1 950	2 390	2 340 923	4 691 370	50	3 478	2 652	2 568 032	4 622 425	56	3 982	2 908
6	2 635	2 598	1 734 782	3 225 760	54	3 838	3 500	2 032 821	3 143 990	65	4 708	4 095
0	2 310	2 300	515 150	812 850	63	2 787	3 015	539 610	831 100	65	3 594	3 136
6	2 195	2 700	1 849 774	3 272 845	56	3 852	2 758	2 076 890	3 425 615	61	4 300	3 098
0	6 500	2 798	8 548 875	14 782 020	58	3 375	8 730	10 909 875	18 614 331	59	4 080	11 160
2	9 410	2 760	11 987 994	19 499 090	61	3 932	13 470	14 653 687	23 607 955	63	4 841	16 484

belastung pro Kopf der Bevölkerung Abstand genommen.

Gemeinde	1889					1914				19	
	Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung %	Verschuldung pro Kopf	Verschuldung pro ha	Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung %	Verschuldung pro ha	Hypothekenbestand	Schatzung
	Franken			*Franken*		*Franken*			*Fr.*	*Franken*	
Arboldswil	612 640	918 800	67	1 340	1 770	927 578	1 330 130	70	2 675	838 835	1 356 550
Lampenberg	492 600	781 880	63	1 457	1 231	836 398	1 332 590	63	2 090	834 078	1 355 100
Lauwil	415 000	948 530	43	888	569	778 889	1 526 500	51	1 067	818 299	1 714 800
Liedertswil	211 700	374 250	56	1 545	1 089	316 520	509 250	62	1 627	287 520	612 100
Titterten	427 150	839 900	50	1 041	1 149	715 008	1 452 900	49	1 923	739 335	1 587 650
Bennwil	691 800	1 160 500	60	1 257	1 059	1 259 939	2 103 385	60	1 932	1 358 854	2 682 310
Bretzwil	1 292 970	1 773 210	73	1 642	1 638	1 893 714	2 570 990	74	2 400	1 957 059	2 592 410
Diegten	1 021 490	1 767 600	58	1 294	1 061	1 631 395	2 731 560	60	1 695	1 808 920	2 749 910
Eptingen	1 337 310	2 010 000	66	1 857	1 107	1 696 145	3 148 100	54	1 520	1 761 015	3 118 140
Langenbruck	1 439 060	2 893 892	49	1 742	912	2 741 750	4 850 277	57	1 750	3 178 940	5 000 323
Reigoldswil	1 620 270	2 984 000	54	1 209	1 751	2 867 290	4 308 600	67	3 100	3 104 177	4 426 490
Hölstein	770 100	1 050 000	73	1 360	1 278	2 028 523	2 614 615	78	3 365	2 726 180	3 280 100
Niederdorf	1 163 030	1 310 000	88	2 775	2 642	1 674 326	2 506 050	67	3 800	2 010 486	2 836 705
Oberdorf	1 001 640	1 814 629	55	1 248	1 605	2 483 523	3 074 550	81	3 980	2 772 013	3 610 715
Waldenburg	811 230	2 029 150	40	826	968	2 417 550	3 776 280	64	2 880	2 429 345	4 248 620

im Bezirk Waldenburg

			1930					1939				
	Verschuldung		Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung			Hypothekenbestand	Schatzung	Verschuldung		
	%	pro Kopf	pro ha			%	pro Kopf	pro ha			%	pro Kopf	pro ha
		Franken		*Franken*			*Franken*		*Franken*			*Franken*	
	2	2 352	2 422	1 124 405	1 708 755	66	3 516	3 215	1 277 561	1 704 905	75	4 230	3 692
	2	2 512	2 085	1 278 053	2 029 515	63	4 135	3 191	1 338 940	1 981 610	68	4 498	3 347
	8	1 916	1 122	825 149	1 831 910	45	2 269	1 132	628 050	1 855 970	34	1 810	862
	7	2 791	1 481	374 420	656 230	57	3 861	1 929	459 620	616 880	75	5 407	2 368
	7	2 200	1 992	735 155	1 695 871	43	2 307	1 982	769 155	1 703 876	45	2 393	2 071
	50	2 660	2 079	1 811 807	2 798 520	65	4 070	2 780	1 912 624	2 733 500	70	4 453	2 938
	76	2 831	2 477	2 285 904	3 094 807	74	3 441	2 895	2 239 763	3 155 920	71	3 714	2 833
	36	2 473	1 877	2 932 194	4 549 355	65	4 090	3 041	2 893 979	4 798 200	60	4 350	3 005
	56	2 768	1 577	1 939 691	4 710 270	41	3 030	1 736	2 151 076	4 675 400	46	3 680	1 926
	63	3 675	2 029	4 253 222	6 794 170	62	5 081	2 715	4 399 480	7 954 490	55	5 275	2 809
	70	2 495	3 355	3 670 665	5 552 733	66	3 079	3 969	3 385 165	5 982 710	57	2 948	3 659
	82	3 463	4 528	3 701 856	4 504 595	82	4 801	6 174	3 573 505	5 528 300	65	3 978	5 936
	71	3 328	4 580	2 991 920	4 054 002	74	4 815	6 800	3 398 089	4 608 490	74	5 160	7 720
	77	2 706	4 442	3 793 419	5 385 490	70	3 414	6 079	4 939 122	6 607 570	74	4 345	7 915
	57	2 363	2 779	3 361 658	6 237 160	54	3 228	4 020	3 736 318	7 172 860	52	3 547	4 459

Die Zunahme der Hypotheken und der Katasterschatzung 1889–1939

Gemeinde	Zunahme der Hypotheken		Zunahme der Katasterschatzung	
	absolut	Diff. in % von 1889	absolut	Diff. in % von 1889
Aesch	13 990 237	780	17 657 670	561
Allschwil	43 009 575	2120	59 686 020	1476
Arlesheim	21 351 123	2655	32 641 920	688
Biel-Benken	1 044 495	250	2 711 993	173
Binningen	38 542 894	1080	58 561 843	1040
Birsfelden	32 314 551	1195	34 771 470	857
Bottmingen	5 428 145	590	10 944 400	659
Ettingen	4 604 266	620	5 076 040	276
Münchenstein	33 117 275	2930	45 835 635	1541
Muttenz	26 000 617	1075	45 682 660	697
Oberwil	10 177 929	762	16 364 860	674
Pfeffingen	2 318 992	770	2 179 559	171
Reinach	17 589 899	1900	20 457 085	866
Schönenbuch	915 981	648	1 309 848	252
Therwil	3 692 993	385	9 030 850	466
Arisdorf	2 636 864	209	1 912 378	52
Augst	2 235 028	484	10 839 764	1278
Bubendorf	3 397 060	230	4 738 209	152
Frenkendorf	5 396 771	510	8 962 237	524
Füllinsdorf	5 100 461	654	4 907 059	272
Giebenach	484 829	175	727 880	148
Hersberg	314 569	312	515 780	274
Lausen	4 900 818	288	9 201 970	552
Liestal	34 624 588	502	46 662 170	287
Lupsingen	703 521	257	964 500	159
Pratteln	26 023 101	1280	47 605 848	854
Ramlinsburg	452 090	209	603 435	114
Seltisberg	815 997	220	1 077 640	121
Ziefen	1 297 621	194	2 771 250	154

Gemeinde	Zunahme der Hypotheken		Zunahme der Katasterschatzung	
	absolut	Diff. in % von 1889	absolut	Diff. in % von 1889
Anwil	578 142	265	946 110	178
Böckten	912 969	236	1 348 838	166
Buckten	1 178 324	206	1 566 400	313
Buus	1 770 114	222	2 910 575	170
Diepflingen	445 553	235	673 550	205
Gelterkinden	8 726 085	400	14 053 965	310
Häfelfingen	690 039	152	1 007 386	143
Hemmiken	402 247	125	758 630	81
Itingen	1 179 787	225	1 889 585	197
Känerkinden	646 913	180	664 595	186
Kilchberg	231 971	556	585 510	154
Läufelfingen	2 979 658	295	5 701 810	403
Maisprach	1 184 751	140	1 691 395	116
Nusshof	403 363	295	602 270	263
Oltingen	505 929	138	1 380 540	134
Ormalingen	1 031 643	86	2 830 633	151
Rickenbach	871 992	306	1 203 440	138
Rothenfluh	1 388 293	210	1 911 230	93
Rümlingen	691 681	176	813 300	198
Rünenberg	925 073	206	1 810 710	168
Sissach	12 055 868	469	18 383 940	388
Tecknau	758 279	460	1 290 848	311
Tenniken	857 293	168	1 562 883	173
Thürnen	999 116	216	1 097 440	112
Wenslingen	870 391	170	1 911 265	141
Wintersingen	1 329 477	177	1 950 885	132
Wittinsburg	362 750	109	876 389	169
Zeglingen	445 429	71	2 176 670	174
Zunzgen	2 215 192	339	3 665 033	257

Gemeinde	Zunahme der Hypotheken		Zunahme der Katasterschatzung	
	absolut	Diff. in % von 1889	absolut	Diff. in % von 1889
Arboldswil	664 921	110	786 105	85
Bennwil	1 220 824	178	1 573 000	135
Bretzwil	946 793	172	1 382 710	78
Diegten	1 872 489	181	3 030 600	172
Eptingen	813 766	62	2 665 400	132
Hölstein	2 803 405	362	4 478 300	426
Lampenberg	846 340	171	1 199 730	154
Langenbruck	2 959 880	205	5 060 598	174
Lauwil	213 050	51	907 440	96
Liedertswil	247 920	117	238 630	65
Niederdorf	2 235 059	190	3 298 490	252
Oberdorf	3 937 462	390	4 792 941	264
Reigoldswil	1 764 895	107	2 998 710	100
Titterten	342 005	80	863 976	103
Waldenburg	2 925 088	362	5 143 710	253
Bezirk Arlesheim	254 099 978	1255	362 911 753	810
Bezirk Liestal	87 382 135	509	141 499 120	361
Bezirk Sissach	46 628 229	256	77 373 830	218
Bezirk Waldenburg	23 794 427	179	38 424 340	169
Kanton	411 904 769	601	620 209 043	437

Veränderung der Katasterwerte, Grundstücke und Gebäude 1889–1938

Gemeinde	Grundstücke		Diff. zu 1889 in %	Gebäude		Diff. zu 1889 in %
	1889	1938		1889	1938	
Aesch	1 579 600	6 212 230	293	1 575 600	14 603 720	829
Allschwil	1 870 650	17 568 635	838	2 172 700	46 160 735	2025
Arlesheim	2 780 800	9 759 150	251	1 960 600	27 624 170	1308
Biel-Benken	1 032 937	1 871 000	80	532 370	2 406 200	352
Binningen	1 576 916	21 051 550	1239	4 052 950	42 371 450	945
Birsfelden	455 000	9 599 590	2010	3 603 500	28 898 540	702
Bottmingen	787 920	3 632 990	362	871 610	8 730 230	900
Ettingen	1 129 935	2 371 805	109	705 950	4 614 390	553
Münchenstein	1 496 165	12 429 350	728	1 517 900	35 598 100	2248
Muttenz	3 854 710	15 487 435	303	2 696 150	35 781 140	1230
Oberwil	1 405 120	7 298 680	420	1 021 200	11 491 700	1026
Pfeffingen	891 733	1 605 925	79	389 650	1 822 620	368
Reinach	1 335 000	8 011 285	502	1 027 000	14 758 570	1333
Schönenbuch	278 321	690 450	148	235 711	1 075 720	356
Therwil	1 300 000	4 218 340	223	630 000	6 739 200	970
Bez. Arlesheim	21 774 807	121 808 415	460	22 992 891	282 676 485	1130

Veränderung der Katasterwerte, Grundstücke und Gebäude 1889–1938

Gemeinde	Grundstücke		Diff. zu 1889 in %	Gebäude		Diff. zu 1889 in %
	1889	1938		1889	1938	
Arisdorf	2 790 592	2 927 620	5	880 000	2 639 750	200
Augst	364 600	1 108 814	204	484 200	10 357 920	2030
Bubendorf	1 853 044	3 225 650	74	1 261 997	4 627 600	266
Frenkendorf	905 675	3 198 430	254	815 108	7 494 590	821
Füllinsdorf	997 000	2 194 324	121	806 900	4 516 925	460
Giebenach	292 000	433 860	49	196 600	704 800	258
Hersberg	131 500	380 940	190	56 500	321 670	469
Lausen	902 270	2 672 550	197	759 150	8 210 020	980
Liestal	3 445 470	13 387 400	289	12 776 810	49 047 480	284
Lupsingen	357 800	767 270	114	246 000	800 950	225
Pratteln	2 548 095	11 972 790	369	3 023 815	39 773 205	1220
Ramlinsburg	327 300	423 125	29	190 800	684 410	258
Seltisberg	553 590	782 000	41	335 940	977 650	191
Ziefen	759 800	1 996 290	163	1 044 960	2 572 750	146
Bezirk Liestal	16 228 736	45 471 063	180	22 878 780	132 729 720	481

Veränderung der Katasterwerte, Grundstücke und Gebäude 1889–1938

Gemeinde	Grundstücke		Diff. zu 1889 in %	Gebäude		Diff. zu 1889 in %
	1889	1938		1889	1938	
Anwil	296 074	751 770	154	235 586	726 000	208
Böckten	346 002	762 040	120	468 700	1 401 500	198
Buckten	270 000	578 040	114	230 000	1 488 360	549
Buus	1 190 215	2 447 140	106	523 375	2 187 270	318
Diepflingen	172 430	387 080	125	162 500	630 050	287
Gelterkinden	1 857 420	3 672 170	97	2 686 900	14 854 395	452
Häfelfingen	477 920	837 316	75	225 500	865 180	284
Hemmiken	715 890	956 720	33.7	225 480	743 280	230
Itingen	574 020	1 083 345	88	384 850	1 765 110	359
Känerkinden	222 300	470 160	112	133 950	550 690	311
Kilchberg	214 000	489 040	129	164 000	490 420	199
Läufelfingen	841 350	2 049 450	144	572 000	4 597 360	705
Maisprach	1 029 405	1 440 240	40	422 590	1 703 150	302
Nusshof	172 350	435 750	153	56 480	395 330	600
Oltingen	616 850	1 225 260	98	412 700	1 184 830	187
Ormalingen	1 232 090	2 043 080	66	700 400	2 820 048	303
Rickenbach	575 000	932 660	62	290 000	1 133 720	290
Rothenfluh	1 459 240	2 180 425	50	586 700	1 602 360	173
Rümlingen	210 700	547 080	160	200 500	677 420	238
Rünenberg	673 270	1 304 530	93	405 910	1 585 360	290
Sissach	2 105 000	4 010 040	91	2 641 000	19 129 900	622
Tecknau	279 387	598 550	114	135 075	1 106 760	719
Tenniken	562 850	1 189 459	111	342 300	1 278 635	273
Thürnen	619 320	855 200	38	357 150	1 218 710	241
Wenslingen	860 000	1 657 775	92	500 000	1 603 590	220
Wintersingen	1 045 365	2 084 885	99	429 365	1 554 659	262
Wittinsburg	339 956	765 930	125	177 345	627 750	255
Zeglingen	886 400	1 686 060	90	367 300	1 742 070	374
Zunzgen	724 845	1 971 810	172	700 942	3 115 550	343
Bezirk Sissach	20 569 649	39 413 005	92	14 738 598	72 779 457	394

Veränderung der Katasterwerte, Grundstücke und Gebäude 1889–1938

Gemeinde	Grundstücke		Diff. zu 1889 in %	Gebäude		Diff. zu 1889 in %
	1889	1938		1889	1838	
Arboldswil . . .	633 800	835 050	31	285 000	869 905	205
Bennwil	780 000	1 541 660	98	380 500	1 188 690	212
Bretzwil	1 278 750	1 564 470	22	494 460	1 591 450	222
Diegten	1 199 700	2 285 480	91	567 900	2 503 450	341
Eptingen. . . .	1 350 000	2 343 710	73	660 000	2 296 690	248
Hölstein	700 000	1 424 480	103	350 000	3 922 980	1020
Lampenberg . .	549 430	920 050	68	232 450	1 061 560	357
Langenbruck . .	1 601 740	2 701 950	69	1 292 152	5 235 010	306
Lauwil.	760 650	1 036 830	36	187 880	819 140	338
Liedertswil . .	255 650	341 870	34	118 600	275 010	132
Niederdorf . . .	950 000	1 499 350	58	360 000	3 109 140	764
Oberdorf . . .	1 049 629	1 826 370	74	765 000	4 686 260	512
Reigoldswil . .	1 740 000	2 104 895	21	1 244 000	3 745 030	200
Titterten . . .	609 200	859 926	41	230 700	843 950	267
Waldenburg . .	998 100	1 414 560	42	1 031 050	5 758 300	458
Bez. Waldenburg	14 456 649	22 700 651	57	8 199 692	37 906 565	364

Der Katasterwert der Neubauten im Kanton Baselland während der Konjunktur und der Krise*

Jahr	Neubauten im ganzen Kanton	Bezirk				Gemeinde			
		Arlesheim	Liestal	Sissach	Waldenburg	Allschwil	Muttenz	Liestal	Frenkendorf
	in Franken	*in Franken*				*in Franken*			
1931	26 082 563	15 580 443	6 042 595	3 274 643	1 184 882	3 633 337	4 197 265	2 476 500	329 002
1932	17 805 704	11 549 830	3 992 951	1 937 294	325 629	1 745 912	2 033 335	1 271 242	273 652
1935	13 643 603	6 633 314	4 637 904	1 754 268	618 117	805 732	1 143 390	1 553 350	125 225
1936	7 448 635	4 338 306	1 944 773	726 665	438 891	384 010	346 170	1 033 650	1 540
1939	7 327 269	4 467 250	1 802 305	615 815	441 899	203 650	1 513 080	1 308 750	56 895
1940	5 332 075	2 427 903	1 969 760	326 111	608 301	100 050	926 640	1 182 425	64 980

* Diese Tabelle konnte nur für die Jahre nach 1930 zusammengestellt werden, da erst seit dem Inkrafttreten des neuen Staatssteuergesetzes jährliche Revisionen publiziert wurden.

Literaturverzeichnis

Aereboe F., Agrarpolitik. 1928.

AlthERR Hans, Münzwesen der Schweiz bis 1798 auf Grund der eidgenössischen Verhandlungen. Bern 1910.

Anbaustatistik, eidgenössische. 1934.

Arealstatistik von 1774, eidgenössische 1912 und 1924.

Baeggli W., Überschuldung der Landwirtschaft. Bern 1936.

Bauernsekretariat, schweizerisches. Zur Revision der Zolltarife 1902, Nr. 20.

— — Statistische Erhebungen und Schätzungen. 1934.

— — Die Überschuldung und Entschuldung der schweizerischen Landwirtschaft. Brugg 1935.

Beiträge zur Schweizer Statistik, Heft 1 (1929/30): Die Statistik der hypothekarischen Verschuldung und der Handänderungen.

Below G., Agrargeschichte in HWB. der Staatswissenschaften 4. Aufl.

Bernhard Hans und Nebiker H., Ergebnisse des Katasters für Innenkolonisation in den Kantonen Baselland und Basel-Stadt, Zürich 1928.

Besitzwechsel der landwirtschaftlichen Grundstücke. Statistische Quellenwerke, Heft 78.

Betriebszählungen, eidgenössische.

Borel A., Bäuerliches Erbrecht des ZGB. Mitteilungen des Bauernsekretariates Nr. 79.

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung
vom 25. August 1932
6. Februar 1933
22. Dezember 1933
23. Juni 1936
9. Februar 1937
23. September 1938.

Brentano Lujo, Agrarpolitik. Stuttgart und Berlin 1925.

Briggen Hans, Die Hypothekarverschuldung im Bezirk Sissach. Diss. Basel 1928.

Bruckner D., Versuch einer Beschreibung historischer und natürlicher Merkwürdigkeiten der Landschaft Basel. Basel 1748—1763.

Brühlmann W., Gesetz über die Ausgabe von Pfandbriefen. 1931.

Buchenberger A., Agrarwesen und Agrarpolitik. 1914.

Buchmann, Die schweizerischen Hypothekenbanken. 1908.

Bundesgesetz über die Ausgabe von Pfandbriefen (vom 25. Juni 1930).

— über die Entschuldung der landwirtschaftlichen Heimwesen (vom 12. Dezember 1940).

Bundesratsbeschluss (BRB.) über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Überschuldung sowie zum Schutze der Pächter (vom 19. Januar 1940).

Burckhardt L. A., Der Kanton Basel, historisch, geographisch und statistisch geschildert. St. Gallen und Bern 1841.

Caro Georg, Beiträge zur älteren deutschen Verfassungs- und Wirtschaftsgeschichte. Leipzig 1905.

Cohen Arthur, Die Verschuldung des bäuerlichen Grundbesitzes in Bayern. Leipzig 1906.

Conrad J., Agrarkrisis und Agrarpolitik, in HWB. der Staatswissenschaften, 3. Aufl. Bd. I.

Deutsche Agrarpolitik, 3 Bde., herausgegeben i. A. des Vorstandes der Friedrich-List-Gesellschaft. Berlin 1932.

Dopsch Alfons, Beiträge zur Sozial- und Wirtschaftsgeschichte, gesammelte Aufsätze, 1. und 2. Bd. Wien 1928/38.

Fabrikstatistik, eidgenössische.

Feisst, Der grosse Seuchenzug 1919/21 mit besonderer Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Auswirkung. Bern 1925.

Freivogel L., Die Lasten der baslerischen Untertanen im 18. Jahrhundert. Basler Jahrbuch 1924, 1925, 1927, 1929.

Fueter Ed., Die Schweiz seit 1848. Zürich und Leipzig 1928.

Gauss, Freivogel, Gass und Weber, Geschichte der Landschaft Basel und des Kantons Basellandschaft. 2 Bde. Liestal 1932.

Geschäftsberichte der basellandschaftlichen Bauernhilfskasse Liestal.

Gesetz betr. Tilgung der Hypothekenschulden auf durch Kauf, Tausch oder Erbteilung in eine andere Hand übergegangene Güter (vom 29. März 1843). (Baselland).

von der Goltz Th., Agrarwesen und Agrarpolitik. 1928.

Grieder W., Der Staatshaushalt des Kantons Baselland 1833—1923. Diss. Zürich.

Grundriss der Sozialökonomik (GDS.) VII. Abt. Tübingen 1922.

Gutzwiller K., Landwirtschaftliche Entwicklung und Wanderbewegung im Kanton Baselland im 19. Jahrhundert. Diss. Basel 1911.

Haab Robert, Verschuldung und Entschuldung der Landwirtschaft. Basel 1937.

Heusler Andreas, Geschichte der Stadt Basel. 4. Aufl. Basel 1934.

— Verfassungsgeschichte der Stadt Basel im Mittelalter. Basel 1860.

His Eduard, Geschichte des neuern schweizerischen Staatsrechts. 3 Bde. Basel 1920.

Howald Oskar, Bildung und volkswirtschaftliche Auswirkung des landwirtschaftlichen Einkommens, in Zeitschrift für schweizerische Statistik. 1941.

— Gegenwarts- und Zukunftsaufgaben der schweizerischen Agrarpolitik, in der Festgabe für F. Mangold.

Howald und Brugger, Grundzüge der schweizerischen Agrarverfassung. Berlin 1936.

Huber Eugen, Betrachtungen über die Vereinheitlichung des schweizerischen Grundpfandrechtes. 1898.

— System und Geschichte des schweizerischen Privatrechts. 4 Bde. 1884—1889.

Jäger, Bundesgesetz betr. Schuldbetreibung und Konkurs, Kommentar. 3 Bde. Zürich 1911.

Jahrbuch, landwirtschaftliches.

— schweizerisches, statistisches.

Imobersteg E., Verschuldung, Kreditformen und Kreditzwecke in den Alpwirtschaft und Viehzucht treibenden Gegenden. Diss. Bern 1919.

Inama-Sternegg, Deutsche Wirtschaftsgeschichte. 1879—1901.

Internationaler landwirtschaftlicher Kongress Dresden 1939. Hauptberichte.

Knechtli E., Hypothekarverschuldung im Kanton Appenzell A.-Rh. Diss. Bern 1941.

König Richard, Hypothekarverschuldung im Kanton Bern, Zeitschrift für schweizerische Statistik. 1917.

Landmann Julius, Die Agrarpolitik des schweizerischen Industriestaates. 1928.
— Leu & Co. Zürich 1905.
— Volkswirtschaft, Arbeitsrecht und Sozialversicherung der Schweiz. 1925.
Laur, Einfluss des Weltkrieges auf die schweizerische Landwirtschaft. 1921.
— Volkswirtschaftliche Grundlagen der Wirtschaftslehre des Landbaus. Aarau 1932.
Leemann J., Zur Einführung des Hypothekenpfandbriefes in der Schweiz. Diss. Zürich 1931.
Luterbacher W., Zur Krise des schweizerischen Hypothekarkredites während des Krieges. 1922.
Lutz Markus, Neue Merkwürdigkeiten der Landschaft Basel. Basel 1805—1816.
Mangold Fritz, Die Bank in Basel. Basel 1909.
— Die Seidenbandweber in Baselland. Zürich 1910.
Merker und Wöhrmann, Deutsches Bauernrecht. Leipzig 1936.
Mössner K. E., Das deutsche Bodenkreditsystem. Berlin 1934.
Nebiker Hans, Vorschläge zur Verbesserung der Existenzverhältnisse der Posamenterbauern im Kanton Baselland. Zürich 1928.
Ochs Peter, Geschichte der Stadt und Landschaft Basel. 8 Bde., Basel 1786—1822.
Pauli W., Zur Agrarkrise in der Schweiz.
— Die Lage der Landwirtschaft, Finanzjahrbuch der Schweiz. 1933.
— Vererbung des bäuerlichen Grundbesitzes in der Schweiz. 1930.
Plattner Jul., Zur basellandschaftlichen Hypothekarreformbewegung. Wien 1897.
Rodbertus K., Zur Klärung und Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes. 1868.
Rytz Werner, Technik des Hypothekarkreditgeschäftes. Diss. Bern 1935.
Salin Edgar, Wirtschaft und Staat. Berlin 1932.
Schäffle A. E., Inkorporation des Hypothekarkredites. 1883.
Schanz Georg, Die Steuern der Schweiz. Bd. III. Stuttgart 1890.
Schulte F., Die Hypothekenbanken. München 1918.
Schweizerisches Bankwesen, Mitteilungen des Statistischen Bureaus der Nationalbank.
Sombart Werner, Der moderne Kapitalismus. 3 Bde. München 1928.
Spiethoff A., Boden und Wohnung. Jena 1934.
von Stein Lorenz, Die 3 Fragen des Grundbesitzes. 1881.
Stöcklin Walter, Stellung der Basler Vorortsgemeinden. Diss. Basel 1928.
Suter Paul, Beiträge zur Landschaftskunde des Ergolzgebietes. Diss. Basel 1925.
Tuor P., Das schweizerische Zivilgesetzbuch. Zürich 1940.
Viehzählungen, eidgenössische, sämtliche.
Volkszählungen, eidgenössische, sämtliche.
— von 1798, 1815, 1833.
Weber Max, Agrargeschichte, in HWB. der Staatswissenschaften. 3 Aufl. Bd. 1.
— Die Verhältnisse der Landarbeiter im ostelbischen Deutschland. 1892. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Nr. 55.
Weber-Schurter, Die schweizerischen Hypothekenbanken. Zürich 1914.
Wegener, Schweizerische Bodenkreditinstitute. München 1915.
Wieland, Zur Vereinheitlichung des Grundpfandrechtes. Basel 1903.
von Wieser, Gesammelte Abhandlungen. Tübingen 1929.
Wirth A., Basellandschaftliche Kantonalbank 1862—1914.
Wyler Julius, Das schweizerische Volkseinkommen. Zeitschrift für schweizerische Statistik und Volkswirtschaft. 1941.

Quellen

Akten des Staatsarchivs von Baselland
Akten der Gemeinde Arisdorf
Amtsberichte des Regierungsrates des Kantons Basellandschaft
Baselische Landesordnung, Basel 1813
Bauernhilfskasse, Jahresberichte
Bericht der Enquêtekommission an den Landrat 1889
Berichte des Regierungsrates an den Landrat
Berichte der Bezirksschreibereien
Boos Heinrich, Urkundenbuch der Landschaft Basel, Basel 1881
Bürgerwaldungen, Akten über die
Fronordnungen verschiedener Gemeinden
Gesetzessammlung des Kantons Baselland
Grundbuch und dessen Hilfsbücher
Hypothekenprotokolle
Katasterbücher und Katasterverordnungen
Protokolle des Regierungsrates
Rechtsquellen von Basel Stadt und Land, herausgegeben von J. Schnell 1856 und 1865
Staatsarchiv Basel, Verhandlungen zwischen den Regierungen von Baselland und Baselstadt
Steuerakten verschiedener Gemeinden
Vermessungspläne

Curriculum vitae

Ich, Marthel Christen, bin am 28. Dezember 1914 geboren als Tochter des Kaufmanns Oscar Christen von Itingen und seiner Ehefrau Martha, geb. Lüdin.

Ich besuchte die Primar- und Sekundarschule in Liestal und das Mädchengymnasium in Basel. Meinen Schulunterricht schloss ich im März 1933 mit der Reifeprüfung des Mädchengymnasiums ab.

Nach der Schulentlassung weilte ich ein Jahr in England zum Studium der Sprache.

Im Frühjahr 1934 immatrikulierte ich mich an der Philosphisch-Historischen Fakultät der Universität Basel. Ich studierte zuerst Sprachen. Während der Semesterferien im Sommer 1935 besuchte ich einen Sprachkurs in Paris. Im Frühjahr 1935 begann ich das Studium der Nationalökonomie.

Meine akademischen Lehrer waren die Herren Prof. Baumgarten, Brogle, Haab, Janner, Joël, Jost, Lewald, Lüdecke, Mangold, Ritschl, Ruck, Salin, Simonius, J. E. Staehelin, M. Staehelin, Vöchting, Wagner, Zinkernagel.

Meine Dissertation ist unter Leitung von Herrn Prof. E. Salin entstanden.